

Che cosa succede se l'amministratore non fa formazione?

Il tema delle conseguenze giuridiche che discendono dal mancato assolvimento, da parte degli amministratori di condominio, degli obblighi formativi periodici, previsti dall'art. 71-bis, comma 1, lett. g), disp. att. cod. civ., impegna da molti mesi le riflessioni degli studiosi più attenti. In questo contributo cercheremo di inquadrare sistematicamente le ipotesi di mancata attività di formazione periodica con le relative conseguenze e i possibili rimedi.

Mancata ottemperanza
all'obbligo di
formazione periodica

Conseguenze
giuridiche
e possibili rimedi

Contributo a cura di

Claudio Belli

Obblighi di formazione periodica: il mancato assolvimento

In questo contributo cercheremo di inquadrare sistematicamente le ipotesi di mancata attività di formazione periodica con le relative conseguenze e i possibili rimedi.

Claudio Belli
Avvocato

Il tema delle conseguenze giuridiche che discendono dal mancato assolvimento, da parte degli amministratori di condominio, degli obblighi formativi periodici, previsti dall'art. 71-bis, comma 1, lett. g), disp. att. cod. civ. impegna da molti mesi le riflessioni degli studiosi più attenti.

Il quadro normativo può essere sintetizzato nei seguenti punti.

› L'art. 71-bis disp. att. cod. civ., vera e propria "norma in bianco", è stato attuato con

il D.M. 140 del 13 agosto 2014 (*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*). L'art. 5 del detto decreto, intitolato *Svolgimento e contenuti dell'attività di formazione e di aggiornamento*, prevede, quanto alla formazione periodica, che «2. Gli obblighi formativi di aggiornamento hanno una cadenza annuale.¹ Il **corso di aggiornamento** ha una durata di **almeno 15 ore** e riguarda elementi in materia di amministrazione condominiale, in relazione all'evoluzione normativa, giurisprudenziale e alla risoluzione di casi teorico-pratici»². Il comma 2 dell'art. 4 del nuovo decreto ministeriale prescrive inoltre che il responsabile scientifico dell'organismo di formazione attesti «il superamento con profitto di un **esame finale** sui contenuti del corso di formazione e di aggiornamento seguito dai partecipanti» incrementando non poco le garanzie per gli utenti di rivolgersi a pro-

1. Si rileva che la cadenza annuale della formazione periodica coincide singolarmente con la previsione di cui all'art. 5, comma 2, della legge 4 del 14 gennaio 2013 (Disposizioni in materia di professioni non organizzate), laddove prescrive all'associazione professionale di appartenenza (che rilascia ai propri iscritti l'attestato di qualificazione professionale ex art. 4, comma 1, secondo periodo) di rendere conoscibile «b) l'elenco degli iscritti, aggiornato annualmente».
2. Il comma 3 dello stesso art. 5 prevede inoltre: «3. I corsi di formazione e di aggiornamento contengono moduli didattici attinenti le materie di interesse dell'amministratore, quali: a) l'amministrazione condominiale, con particolare riguardo ai compiti e ai poteri dell'amministratore; b) la sicurezza degli edifici, con particolare riguardo ai requisiti di staticità e di risparmio energetico, ai sistemi di riscaldamento e di condizionamento, agli impianti idrici, elettrici e agli ascensori e montacarichi, alla verifica della manutenzione delle parti comuni degli edifici e alla prevenzione incendi; c) le problematiche in tema di spazi comuni, regolamenti condominiali, ripartizione dei costi in relazione alle tabelle millesimali; d) i diritti reali, con particolare riguardo al condominio degli edifici e alla proprietà edilizia; e) la normativa urbanistica, con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, alla legislazione speciale delle zone territoriali di interesse per l'esercizio della professione e alle disposizioni sulle barriere architettoniche; f) i contratti, in particolare quello d'appalto e il contratto di lavoro subordinato; g) le tecniche di risoluzione

fessionisti effettivamente preparati ed esperti.

- › L'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. prescrive requisiti minimi di natura soggettiva per esercitare la professione di amministratore condominiale. Possono infatti svolgere l'incarico 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^[3].

In ordine alle conseguenze dell'inosservanza delle disposizioni in esame, si rileva che l'art. 71-*bis*, comma 4, disp. att. cod. civ. prevede, piuttosto laconicamente, che la perdita dei requisiti di cui alle lett. a), b), c), d) ed e) del comma 1 **comporta la cessazione dell'incari-**

co (sicché ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore).^[4] La previsione della cessazione dell'incarico (che la dottrina qualifica come un'ipotesi di «estinzione, per legge, dell'incarico»)^[5] non è prevista invece per i requisiti di cui alle lett. f) e g). Da tale ultima distinzione la dottrina fa discendere, come si vedrà oltre, differenti rimedi (nullità, annullamento, inesistenza).

- › L'art. 1138 cod. civ. enuclea, tra le norme inderogabili dal regolamento di condominio, anche quelle che riguardano la nomina dell'amministratore (art. 1129 cod. civ.).
- › L'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. non è richiamato tra le norme che l'art. 72 disp. att. cod. civ.^[6] espressamente dichiara inderogabili. Lo stesso articolo non prevede, a carico dell'amministratore, obblighi specifici di comunicazione in ordine al suddetto requisito, analogamente a quanto è al contrario previsto per le comunicazioni di cui all'art. 1129, commi 2 e 12, cod. civ.
- › Le norme suddette sono integrate, per gli appartenenti alle associazioni professionali di amministratori di condominio, dalla previsione di cui all'art. 2, comma 7, della legge 4 del 14 gennaio 2013 (*Disposizioni in materia di professioni non organizzate*), che demanda al legale rappresentante della stessa di verificare la permanenza, tra gli associati, dei requisiti di cui all'art. 5, comma 1, lett. e), della suddetta legge, con particolare riferimento «all'obbligo degli ap-

dei conflitti; h) l'utilizzo degli strumenti informatici; i) la contabilità.».

3. I requisiti di cui alle lettere f) e g) possono mancare per i soggetti che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di vigore della legge, salva comunque la necessità svolgere attività di formazione periodica (art. 71-*bis*, comma 5, disp. att. cod. civ.).
4. Il nuovo amministratore sarà nominato dall'assemblea che ciascun condomino potrà convocare «senza formalità», ossia senza il rispetto degli adempimenti e dei termini di cui all'art. 66 disp. att. cod. civ. (richiesta di convocazione da parte di due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio).
5. V. Colonna, *L'amministratore di condominio: rapporto con i condomini, responsabilità, rappresentanza*, Milano, 2014, pag. 32.
6. Art. 72 disp. att. cod. civ.: «I regolamenti di condominio non possono derogare alle disposizioni dei precedenti artt. 63, 66, 67 e 69 disp. att. cod. civ.».

partenenti di procedere all'aggiornamento professionale costante», nonché di provvedere «alla predisposizione di strumenti idonei ad accertare l'effettivo assolvimento di tale obbligo». ^[7]

- › Si aggiunge, in tale contesto, la disciplina di cui agli artt. 18 e segg. del D.Lgs. 206/2005 (*Codice del consumo*), che demanda all'Autorità garante della concorrenza e del mercato l'accertamento (e il relativo potere sanzionatorio) delle pratiche commerciali sleali. Tale disciplina sanziona, in riferimento al caso che ci occupa, le omissioni ingannevoli (art. 22 c. cons.) e cioè quelle condotte con cui il professionista occulta informazioni rilevanti e pone in atto pratiche idonee a ingenerare un errore nel consumatore inducendolo ad assumere decisioni di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso.

Nel quadro normativo su illustrato la dottrina si interroga sugli **strumenti rimediali** che possono essere utilizzati nel **caso in cui venga meno, nel corso del rapporto contrattuale, il requisito della formazione periodica**.

La norma, infatti, sembrerebbe avere intro-

dotto un vero e proprio requisito legale soggettivo imprescindibile per lo svolgimento della professione di amministratore condominiale. ^[8]

Le posizioni degli interpreti sono così riassumibili:

- › **nullità della deliberazione di nomina e del successivo contratto** stipulato fra il condominio e la persona (fisica o giuridica) prescelta in caso di violazione di ciascuno dei requisiti elencati nell'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. senza operare alcuna distinzione tra le lettere a), b), c), d), e) e le lettere g) e f); ^[9]
- › **nullità della deliberazione di nomina e del successivo contratto** stipulato tra il condominio e la persona (fisica o giuridica) prescelta in caso di violazione dei soli requisiti di cui alle lettere a), b), c), d), e) dell'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ. e **annullabilità** in caso di violazione dei requisiti di cui alle lettere g) e f); ^[10]
- › radicale **inesistenza della delibera di nomina**. ^[11]

L'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ., nella sua portata complessiva, rappresenta evidentemente

7. Si precisa che ANACI, fin dal 2013, è inserita nell'elenco del sito web del Ministero dello sviluppo economico tra le associazioni professionali di cui alla legge 4/2013 che rilasciano l'attestato di qualificazione professionale ai propri iscritti, ai sensi dell'art. 4, comma 1, secondo periodo, e dell'art. 7.

8. In tale prospettiva, l'assenza del requisito legale per lo svolgimento della professione sembrerebbe evocare l'orientamento della Suprema Corte, che ha affermato essere «nulli, ai sensi dell'art. 1418, comma 1, cod. civ., i contratti di *domestic indexed swap*, se stipulati con un intermediario non iscritto all'albo previsto dalla legge. La nullità è desunta dalla natura imperativa della norma, che fa divieto a chiunque di stipulare i contratti *swap* e ogni contratto previsto dall'art. 1 della legge 1/1991, nonché dalla generalità degli interessi tutelati e non solo dalla condotta criminosa di uno dei contraenti, la quale rilevarebbe in senso contrario, solo se la sanzione fosse concepita in funzione della tutela esclusiva dell'altro» (Cass. 7 marzo 2001, n. 3272, in *Giust. civ.*, 2001, pag. 2109). Anche in materia di mediazione immobiliare la giurisprudenza ha stabilito che «L'esercizio dell'attività di mediazione con l'assistenza di ausiliari non iscritti al ruolo degli agenti in affari di mediazione va equiparato all'attività del mediatore non iscritto o al mancato intervento dello stesso; ne conseguono la nullità del contratto di mediazione e l'inesigibilità della provvigione» (Pret. di Torino, 23 ottobre 1998, in *Foro it.*, 1999, I, pag. 710, n. Caputi; Pret. di Torino, 25 luglio 1996, in *Foro it.*, 1996, I, pag. 3810). E ancora: «Quando l'attività di mediazione sia svolta da soggetto non iscritto al ruolo dei mediatori, il contratto è nullo e la nullità può essere rilevata anche d'ufficio» (Trib. di Roma, 28 aprile 1999, Lisi c. Cogeap, in *Giur. Rom.*, 2000, pag. 131).

9. P. Petrelli, "L'amministratore di condominio", in *Trattato di diritto immobiliare*, vol. III, cap. X, a cura di G. Visintini, Milano, 2013, pag. 534; A. Scarpa, "Condominio (riforma del)", in *Digesto civ.*, I, agg., Torino, 2013, pag. 173.

10. V. Colonna, *L'amministratore di condominio: rapporto con i condomini, responsabilità, rappresentanza*, cit., pag. 31. L'A. formula l'ipotesi dell'annullabilità in forma assai dubitativa anche in ragione del fatto che, all'epoca della redazione del saggio, ancora non era stato promulgato il D.M. 140/2014 attuativo delle prescrizioni di cui all'art. 71-*bis* disp. att. cod. civ.

11. V. Nasini, "L'amministratore", in *Il nuovo condominio*, a cura di R. Triola, Torino, 2013, pag. 761: l'A. sostiene l'«inesistenza *tout court* della delibera di nomina» senza fare alcun accenno al contratto "a valle".

una **norma imperativa**^[12] **di ordine pubblico**. Tale tesi trova il conforto della dottrina più accreditata.^[13]

Ai fini dell'inquadramento del problema in esame, può essere opportuno distinguere **due ipotesi**, da cui potrebbero discendere conseguenze giuridiche diverse. Potrebbero verificarsi infatti i seguenti casi:

1. mancata ottemperanza all'obbligo di formazione periodica da parte dell'amministratore condominiale, a cui sia seguita la deliberazione assembleare di nomina e il successivo contratto, sul presupposto, errato, che l'amministratore fosse in possesso del requisito in esame;
2. venire meno, nel corso del rapporto contrattuale, del requisito della formazione periodica annuale da parte dell'amministratore condominiale e omissione, da parte dello stesso, dell'informazione relativa alla sopravvenuta carenza del detto requisito.

Tale distinzione potrebbe consentire di valutare se la carenza del requisito di cui si discute possa ritenersi rilevante quale **mero comportamento scorretto postnegoziale**,^[14] o se

tale carenza incida su un **elemento intrinseco della deliberazione e del contratto**.

La suddetta distinzione tra regole di validità e regole di comportamento è importante, giacché la giurisprudenza ha sempre affermato che la violazione di norme imperative comporta la nullità solo nel caso in cui la norma imperativa concerna elementi intrinseci del contratto, ossia la sua struttura o il suo contenuto.^[15]

Tale assunto è stato ribadito nella fondamentale sentenza "Rordorf" delle Sezioni Unite della Suprema Corte, che, nel 2007, hanno riaffermato la tradizionale distinzione tra norme di validità e norme di comportamento,^[16] stabilendo che i comportamenti da osservare nella fase delle trattative o della formazione del contratto sono adempimenti precontrattuali rientranti nell'orbita dell'art. 1337 cod. civ. Se invece si tratta di comportamenti da osservare successivamente alla formazione del contratto, la mancata esecuzione degli stessi espone l'obbligato alle conseguenze di cui all'art. 1218 cod. civ. (responsabilità per inadempimento), ovvero a quelle di cui

-
12. Cass., SS.UU., 21 agosto 1972, n. 2697 e Cass. 18 luglio 2003, n. 11256 hanno stabilito che, per affermare il carattere "imperativo" di una norma che espressamente non prevede la nullità degli atti a essa contrari e dunque non dichiara esplicitamente la propria inderogabilità, è necessario verificare lo scopo della norma e la natura della tutela al quale è destinata e dunque se si tratta di interesse pubblico o privato; se la norma è destinata a tutelare un interesse pubblico, essa ha in ogni caso carattere imperativo.
 13. A. Scarpa, "Condominio (riforma del)", in *Digesto civ.*, I, agg., Torino, 2013, pag. 173, afferma che «Si tratta di norma di ordine pubblico, per la sua incidenza su interessi generali della collettività, in quanto tale avente carattere imperativo, con la conseguenza che la sua eventuale violazione comporterà la nullità della deliberazione di nomina e del conseguente contratto di mandato stipulato con il soggetto designato. La disposizione è preordinata ad assicurare ai condomini edilizi amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di esperienza e capacità, per esigenze di rilievo anche pubblicistico, sicché soltanto la sanzione della nullità può ritenersi idonea ad assicurare effettività alla prescrizione legale».
 14. L'art. 1129, comma 10, cod. civ., nella versione attuale, stabilisce che «L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata». La disposizione, ribadendo una previsione previgente, stabilisce la durata annuale dell'incarico. Del tutto nuova invece è la parte dell'art. 1129, comma 10, cod. civ. ove dispone che l'incarico «... si intende rinnovato per eguale durata». Sull'interpretazione di questa norma gli studiosi si dividono tra coloro che sostengono che l'incarico sia soggetto a una proroga legale *sine die* e coloro che sostengono la tesi di una proroga legale per un solo anno, richiedendosi, alla scadenza del secondo anno, una nuova deliberazione con maggioranza qualificata.
 15. Cass. 29 settembre 2005, n. 19024, in *Resp. civ. e prev.*, 2006, pag. 1080, ha stabilito che «La nullità virtuale ex art. 1418, comma 1, cod. civ. opera solo quando la contrarietà a norme imperative riguarda elementi intrinseci del contratto e cioè struttura o contenuto del medesimo. Essa va pertanto esclusa quando contrari a norme imperative siano comportamenti tenuti dalle parti nel corso delle trattative o durante l'esecuzione del contratto, salvo che il legislatore la preveda espressamente».
 16. Cass., SS.UU., 19 dicembre 2007, n. 26724 e n. 26725, in *I Contratti*, 2008, pag. 221.

all'art. 1453 cod. civ. (risoluzione ed eventualmente risarcimento del danno).

Per le SS.UU. citate, la violazione di una regola di comportamento «tanto prenegoziale quanto quella attuativa del rapporto, ove non sia altrimenti stabilito dalla legge, genera responsabilità e può essere causa di risoluzione del contratto, ove si traduca in una forma di non corretto adempimento del generale dovere di protezione e degli specifici obblighi di prestazione gravanti sul contraente, ma non incide sulla genesi dell'atto negoziale, quanto meno nel senso che non è idonea a provocarne la nullità».

E continua: «Che tale distinzione sia fortemente radicata nei principi del codice civile è difficilmente contestabile. Per persuadersene è sufficiente considerare come dal fondamentale dovere che grava su ogni contraente di comportarsi secondo correttezza e buona fede, immanente all'intero sistema giuridico in quanto riconducibile al dovere di solidarietà fondato sull'art. 2 Cost., e sottostante a quasi tutti i precetti legali di comportamento delle parti di un rapporto negoziale (ivi compresi quelli qui in esame), il codice civile faccia discendere conseguenze che possono, a determinate condizioni, anche riflettersi sulla sopravvivenza dell'atto (come nel caso dell'annullamento per dolo o per violenza della rescissione per lesione o della risoluzione per inadempimento) e che in ogni caso comportano responsabilità risarcitoria (contrattuale e precontrattuale), ma che per ciò stesso, non sono evidentemente mai considerate tali da determinare la nullità radicale del contratto (semmai eventualmente annullabile, rescindibile, risolubile) ancorché l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede abbia indiscutibilmente carattere imperativo». E prosegue infine: «E questo anche perché il suaccennato dovere di buona fede e i doveri di comportamento in generale sono troppo immancabilmente legati alle circostanze del caso

concreto, per potere assurgere, in via di principio, a requisiti di validità che la certezza dei rapporti impone di verificare secondo regole predefinite».

Stando dunque alla **giurisprudenza delle SS.UU.** su indicata, la **nullità** potrebbe configurarsi soltanto nell'ipotesi della **mancata ottemperanza all'obbligo di formazione periodica** da parte dell'amministratore condominiale, a cui sia seguita la **deliberazione assembleare di nomina** e il **successivo contratto**, sul presupposto errato che l'amministratore fosse in possesso del requisito in esame, e non nell'ipotesi in cui venga meno, nel corso del rapporto contrattuale, del requisito della formazione periodica annuale da parte dell'amministratore condominiale e l'amministratore ometta l'informazione relativa alla sopravvenuta carenza del detto requisito.

Un punto su cui occorrerebbe riflettere attiene alla possibilità o no di adottare rimedi differenziati in riferimento all'atto posto in essere e precisamente: un rimedio "contrattuale" in riferimento all'incarico ad amministrare conferito all'amministratore e un rimedio per la deliberazione assembleare con cui l'amministratore è stato nominato.

Un'azione di accertamento di nullità/annullamento/inesistenza del contratto con cui è stato conferito l'incarico all'Amministratore potrebbe prescindere dall'impugnativa della delibera di nomina dell'amministratore, che al contrario potrebbe risultare validamente assunta?

È possibile operare una distinzione tra delibera e contratto di mandato/amministrazione condominiale?

A ben vedere, il legislatore della riforma (legge 220/2012) ha voluto regolare in modo migliore il rapporto negoziale introducendo un obbligo di accettazione dell'incarico che deve essere portato a conoscenza del condominio. È stato così definito in modo più pun-

tuale il processo di costituzione del rapporto tra condominio e amministratore che finora aveva provocato equivoci e incertezze. La giurisprudenza di merito si era espressa, prima della riforma, in senso negativo sull'esigenza dell'accettazione, affermando che l'amministratore, fin dal momento della nomina, è investito *ope legis* del potere di gestire e rappresentare il condominio. Secondo quell'orientamento giurisprudenziale, per la nomina non sono richieste particolari formalità, in ragione del fatto che la procura, *ex art. 1392 cod. civ.*, può essere verbale o tacita e quindi si può configurare un comportamento concludente dei condomini. La dottrina si era espressa in senso contrario (Terzago, Salis), perché il contratto di mandato si conclude, *ex art. 1326 cod. civ.*, nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha notizia dell'accettazione dell'altra parte e conseguentemente, in assenza di accettazione, si è in presenza di un contratto non perfezionato e quindi privo di effetti.

Il comma 2 dell'art. 1129 cod. civ. ora regola questa fase delicatissima del rapporto. Viene distinta la fase della **formazione della volontà** a contrarre da parte del condominio (deliberazione) da quella, logicamente e giuridicamente successiva, della **conclusione del contratto**. Abbiamo così un processo formativo della volontà contrattuale dell'organizzazione condominiale con cui *in primis* si determina il contenuto del contratto (obblighi, compenso) e una seconda fase presidiata dalle ordinarie regole in materia contrattuale: il contratto si perfeziona con l'accettazione dell'altro contraente (l'amministratore) portata a conoscenza del condominio. Naturalmente l'accettazione

potrà essere espressa, oppure desumibile *aliunde* attraverso le puntuali comunicazioni richieste dall'art. 1129 cod. civ.

Fatte queste premesse, la prima ipotesi da verificare è se l'assenza del requisito di formazione periodica possa integrare un'ipotesi di nullità virtuale (o nullità non testuale).¹⁷ Con questa locuzione la dottrina designa il caso in cui la nullità del contratto non sia prevista espressamente e specificamente come conseguenza della violazione di una norma. La nullità virtuale è disposta dall'art. 1418 cod. civ., che, al primo comma, prevede che la violazione di norme imperative procuri la nullità del contratto, salvo che la legge non disponga diversamente. In tale senso la nullità virtuale si contrappone al principio della nullità testuale, prevista nel terzo comma dell'art. 1418 cod. civ.

L'argomento, dibattutissimo in dottrina, è fittissimo di implicazioni e di distinzioni, che hanno determinato, nel corso degli anni, un'elaborazione ponderosa della dogmatica, non riassumibile ovviamente nelle presenti note.

Giacché la norma in questione è posta a tutela di interessi generali della collettività e in particolare del consumatore, si ritiene doveroso procedere a una sommaria illustrazione dell'argomento delle **"nullità di protezione"** invocabili, nel caso in esame, in ragione della qualificazione soggettiva di "professionista" dell'amministratore di condominio e di "consumatore" del condominio.

Occorre rilevare che, da molto tempo, si assiste a una via via crescente espansione delle norme imperative riconducibili all'"ordine

17. La nullità si verifica quando il contratto è privo di un elemento dalla legge qualificato come essenziale, è contrario all'ordine pubblico o al buon costume, contiene condizioni illecite e negli altri casi stabiliti dalla legge. Il contratto nullo è insanabile, salvo che lo disponga la legge, non convalidabile e improduttivo di effetti giuridici. Esiste la possibilità della conversione: ossia il contratto nullo può produrre gli effetti giuridici di un altro contratto, se ne contiene i requisiti di sostanza e di forma, qualora risulti che le parti lo avrebbero voluto, se avessero conosciuto la nullità. Con la rinnovazione le parti concludono un nuovo contratto, che sostituisce quello nullo. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse senza limiti di tempo.

pubblico di protezione”. Si tratta di una protezione che si realizza attraverso significative deviazioni rispetto alla disciplina delle nullità tradizionali, come, per esempio, il profilo della legittimazione o quello della rilevabilità d’ufficio.^[18] La distinzione tra interesse generale e interesse particolare ha mostrato dunque, secondo la dottrina, tutta la sua inadeguatezza al cospetto delle nullità di protezione, le quali sono poste a tutela di interessi particolari (*rectius* “seriali”).^[19]

Proprio facendo riferimento alle **nullità protettive**, ciò che rileva non è tanto l’inderogabilità della norma posta a tutela di un interesse generale, quanto piuttosto l’**indisponibilità dell’interesse protetto**, che costituisce indice sicuro della sua imperatività.^[20]

Ebbene, come è noto, un **cospicuo coacervo di norme imperative**, in funzione di protezione del contraente debole, è rappresentato dal **codice del consumo**, costellato di previsioni che impongono molteplici vincoli quan-

to a **requisiti di trasparenza e obblighi informativi**^[21] che si traducono in altrettante limitazioni al principio di autonomia privata.

Si tratta dell’art. 2 c. cons., che definisce “fondamentali” i diritti dei consumatori a un’“adeguata informazione”, nonché alla “correttezza, trasparenza ed equità nei rapporti contrattuali”. A tale proposito va ricordato che questi diritti sono considerati dall’art. 143 c. cons. come “irrinunciabili”, con ciò confermandosi la natura essenziale e inviolabile degli stessi.

E allora, in tale prospettiva, la **nullità** dell’atto potrebbe profilarsi proprio in ragione delle **qualificazioni soggettive dei contraenti**, giacché l’art. 71-*bis* disp. att. cod. civ., la legge 4/2013 e il D.M. 140/2014 costituiscono un coacervo normativo finalizzato a promuovere una figura qualificata di amministratore condominiale dalla cui elusione discenderebbe una compromissione dei diritti dei condomini-amministrati e di quanti svolgono in modo

18. M. Mantovani, “La nullità e il contratto nullo”, in V. Roppo, (a cura di), *Trattato del contratto*, IV, I rimedi, Milano, 2006, pag. 155 e segg.

19. A. Di Maio, “La nullità”, in *Trattato di diritto privato, Il contratto in generale*, VII, Torino, 2002, pag. 84; l’A., in riferimento alla nullità di protezione, ha affermato che «La stessa tutela di un interesse particolare può assurgere a fine generale di una formazione e in tale modo giustificare la nullità».

20. A. Albanese, “Non tutto ciò che è ‘virtuale’ è ‘razionale’”, in *Le invalidità nel diritto privato*, AA.VV., a cura di A. Bellavista, A. Plaia, Milano, 2011, pag. 309 e segg.

21. Il D.Lgs. 21 del 21 febbraio 2014, emanato in attuazione della direttiva 2011/83/UE sui diritti dei consumatori, ha novellato il codice del consumo nella parte relativa al diritto contrattuale.

L’art. 48 c. cons. (*Obblighi d’informazione nei contratti diversi dai contratti a distanza o negoziati fuori dei locali commerciali*) ha introdotto i seguenti obblighi informativi gravanti sul professionista: «1. Prima che il consumatore sia vincolato da un contratto diverso da un contratto a distanza o negoziato fuori dei locali commerciali o da una corrispondente offerta, il professionista fornisce al consumatore le seguenti informazioni in modo chiaro e comprensibile, qualora esse non siano già apparenti dal contesto:

- a. le caratteristiche principali dei beni o servizi, nella misura adeguata al supporto e ai beni o servizi;
- b. l’identità del professionista, l’indirizzo geografico in cui è stabilito, il numero di telefono e, ove questa informazione sia pertinente, l’indirizzo geografico e l’identità del professionista per conto del quale egli agisce;
- c. il prezzo totale dei beni o servizi comprensivo delle imposte o, se la natura dei beni o dei servizi comporta l’impossibilità di calcolare ragionevolmente il prezzo in anticipo, le modalità di calcolo del prezzo e, se applicabili, tutte le spese aggiuntive di spedizione, consegna o postali oppure, qualora tali spese non possano ragionevolmente essere calcolate in anticipo, l’indicazione che tali spese potranno essere addebitate al consumatore;
- d. se applicabili, le modalità di pagamento, consegna ed esecuzione, la data entro la quale il professionista si impegna a consegnare i beni o a prestare il servizio e il trattamento dei reclami da parte del professionista;
- e. oltre a un richiamo dell’esistenza della garanzia legale di conformità per i beni, l’esistenza e le condizioni del servizio postvendita e delle garanzie commerciali, se applicabili;
- f. la durata del contratto, se applicabile, o, se il contratto è a tempo indeterminato o è un contratto a rinnovo automatico, le condizioni di risoluzione del contratto;

serio, "professionale" e qualificato l'attività di amministratore.

Lo scopo è evidente: impedire che si produca un determinato assetto di interessi a sfavore del contraente più svantaggiato, garantire che certe attività siano svolte da soggetti giuridicamente qualificati ed evitare la conservazione degli atti compiuti da soggetti non qualificati.

Si ritiene doveroso infine fornire un elemento di riflessione in ordine al rilievo che potrebbe assumere la condotta dell'amministratore in riferimento alle **pratiche commerciali sleali**. Infatti, in attuazione del principio generale di trasparenza, il D.Lgs. 146 del 2 agosto 2007 ha introdotto, nel codice del consumo (art. 2 c. cons.), il generale divieto delle pratiche commerciali scorrette, definite come condotte contrarie alla diligenza professionale e idonee a falsare in misura apprezzabile il comportamento economico del consumatore (art. 20, comma 2, c. cons.). Le pratiche commerciali scorrette ricomprendono le pratiche commerciali ingannevoli (art. 21 c. cons.) e le pratiche commerciali aggressive (art. 24 c. cons.). Le pratiche commerciali ingannevoli sono quelle che contengono informazioni non veritiere, oppure omissioni tali da indurre in errore il consumatore su elementi essenziali del negozio e,

in ogni caso, idonee a indurre il consumatore ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso (art. 21 c. cons.). Il legislatore ha inoltre previsto due macrocategorie di pratiche commerciali da considerarsi sicuramente ingannevoli (art. 23 c. cons.) e aggressive (art. 24 c. cons.).

Relativamente alla disciplina in esame, l'amministratore di condominio, **omettendo l'informazione rilevante relativa alla propria mancata formazione periodica**, potrebbe essere considerato autore di una pratica commerciale scorretta.^[22]

In tale caso si pone in dottrina la problematica dei rimedi utilizzabili all'esito della conclusione di contratti tra professionisti e consumatori.

Sebbene l'art. 19, comma 2, lett. a), c. cons. sancisca che la disciplina in esame non pregiudica l'applicazione delle disposizioni in materia contrattuale, in particolare delle norme sulla formazione, invalidità ed efficacia del contratto, tuttavia tale previsione non è sufficiente per ritenere priva di conseguenze la scorrettezza della condotta sulla disciplina del contratto e in particolare sulla disciplina dell'invalidità degli accordi conclusi "a valle" della pratica commerciale scorretta.^[23]

Il dibattito dottrinale^[24] e le pronunce giuri-

g. se applicabile, la funzionalità del contenuto digitale, comprese le misure applicabili di protezione tecnica;

h. qualsiasi interoperabilità pertinente del contenuto digitale con l'*hardware* e il *software*, di cui il professionista sia a conoscenza o di cui ci si può ragionevolmente attendere che sia venuto a conoscenza, se applicabili.

2. Gli obblighi di informazione precontrattuali, di cui al comma 1, si applicano anche ai contratti per la fornitura di acqua, gas o elettricità, quando non sono messi in vendita in un volume limitato o in quantità determinata, di teleriscaldamento o di contenuto digitale non fornito su un supporto materiale.

3. Gli obblighi di informazione precontrattuali, di cui al comma 1, non si applicano ai contratti che implicano transazioni quotidiane e che sono eseguiti immediatamente al momento della loro conclusione.

4. È fatta salva la possibilità di prevedere o mantenere obblighi aggiuntivi di informazione precontrattuale per i contratti ai quali si applica il presente articolo.

5. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. da 6 a 12 del presente codice.».

22. G. De Cristofaro, "Gli amministratori di condominio e la legge n. 4/2013: tra efficienza del mercato e tutela dei consumatori", in *Professionista per caso*, atti del convegno ANACI Padova, 14 aprile 2014, Padova, 2014, pag. 54.

23. A. Gentili, "Pratiche sleali e tutele legali: dal modello economico alla disciplina giuridica", in *Riv. dir. priv.*, 2010, pag. 37.

24. Contrari alla nullità, tra gli altri, V. Di Cataldo, "Conclusioni", in *I decreti legislativi sulle pratiche commerciali scorrette. Attuazione e impatto sistematico della direttiva 2005/29/CE*, a cura di A. Genovese, Padova, 2008, pag. 333 e segg.; C. Granelli, "Le 'pratiche commerciali scorrette' tra imprese e consumatori: l'attuazione della direttiva 2005/29/CE modifica il codice del consumo",

sprudenziali,^[25] ribadendo la tradizionale distinzione tra regole di validità e regole di comportamento, sembrano, come già rilevato, avere definitivamente escluso l'ipotesi della nullità del contratto nel caso in cui venga violato il divieto di pratiche commerciali scorrette. Tale orientamento si basa sull'assunto, già esaminato, secondo cui la declaratoria di nullità di cui all'art. 1418, comma 1, cod. civ. (nullità virtuale)^[26] deve fondarsi soltanto su elementi che incidono sulla struttura o sul contenuto del regolamento negoziale delineato dalle parti. In buona sostanza è il contratto, con il suo contenuto intrinseco, che deve porsi in contrasto con le norme imperative e non il comportamento tenuto dai contraenti prima o dopo la conclusione del contratto. Pertanto, quando la violazione di doveri di comportamento, che si estrinsecano nel compimento di pratiche commerciali sleali, non comprometta la struttura o il contenuto del regolamento contrattuale, la condotta, giacché non incidente sulla genesi dell'atto negoziale e sui suoi contenuti intrinseci, può valere come

fonte di responsabilità precontrattuale o contrattuale, ovvero consentire l'accesso ad altri rimedi, ma non consentirà il rimedio della nullità.

Tuttavia, come rileva la dottrina più insigne, il rilievo attribuito ai caratteri intrinseci dell'atto negoziale appare tutt'altro che semplice.^[27] La dottrina rileva che le pratiche commerciali sleali determinano pur sempre un vizio del consenso e un'alterazione del processo di formazione della volontà contrattuale, sicché è possibile affermare, in via interpretativa, una più ampia utilizzabilità del rimedio, se non della nullità, quantomeno dell'**annullamento** del contratto, qualora la sua conclusione sia stata determinata da un approfittamento della posizione di subalternità del consumatore.^[28]

Nel quadro sommariamente delineato non mancano elementi che possono ricondurre la fattispecie in esame a un'ipotesi di **annullabilità**.

L'annullabilità è prevista nei casi disciplinati dal codice a tutela di una parte, che è l'unico soggetto legittimato a chiedere, nel rispetto del ter-

in *Obbligazioni e contratti*, 10, 2007, cit., pag. 776; R. Calvo, "Le pratiche commerciali 'ingannevoli'", in *Le "pratiche commerciali sleali" tra imprese e consumatori. La direttiva 2005/29/Ce e il diritto italiano*, a cura di G. De Cristofaro, Torino, 2007, pag. 147 e segg.; M. Maugeri, "Pratiche commerciali scorrette e disciplina generale sui contratti", in *I decreti legislativi sulle pratiche commerciali scorrette. Attuazione e impatto sistematico della direttiva 2005/29/CE*, a cura di A. Genovese, cit., pag. 269.

25. Cass., SS.UU., 19 dicembre 2007, n. 26724 e n. 26725 (in *I Contratti*, 2008, pag. 221 e segg.) sembra chiudere definitivamente la questione della nullità di protezione del contratto come nullità virtuale, rendendola non invocabile come rimedio di carattere generale conseguente alla violazione di una norma imperativa che vieti una qualsiasi pratica commerciale sleale quale norma di comportamento. V. Roppo, "La nullità virtuale del contratto dopo la sentenza 'Rordorf'", in *Danno e resp.*, 2008, pag. 525.

26. Con la locuzione "nullità virtuale" si designa l'ipotesi in cui la nullità del contratto non sia prevista espressamente e specificamente come conseguenza della violazione di una norma. In tale senso la nullità virtuale si contrappone al principio della nullità testuale prevista nel terzo comma dell'art. 1418. La nullità virtuale è disposta dall'art. 1418, che, al primo comma, prevede che la violazione di norme imperative procuri la nullità del contratto, salvo che la legge non disponga diversamente.

27. M. Barcellona, "Problemi delle invalidità: le nullità virtuali", in AA.VV., *Le invalidità nel diritto privato*, Milano, 2011, pag. 66: «Questo criterio, che guarda al carattere "intrinseco" degli elementi regolati dalla norma imperativa, implicherebbe che si dia nullità solo quando si possa dire che il contratto sia vietato o sia vietata la prestazione che ne costituisce oggetto. Contro questo criterio si è però osservato che così si toglierebbe autonomia alla previsione del 1° comma dell'art. 1418, giacché si ridurrebbe la nullità per violazione di norme imperative alla nullità per illiceità della causa o dell'oggetto (prevista dal secondo comma dell'art. 1418). Il riferimento agli "elementi intrinseci", o alla struttura e al contenuto del contratto si sovrappone perciò alla previsione degli artt. 1343 (illiceità della causa) e 1346 (illiceità dell'oggetto) e dunque al secondo comma dell'art. 1418. Questo allora sembrerebbe richiedere che si distingua tra norme imperative che non comportano l'illiceità della causa o dell'oggetto del contratto a esse contrario e che tuttavia si possono ritenere sanzionate egualmente dalla nullità, il che – va detto – appare tutt'altro che semplice».

28. N. Zorzi Galgano, "Il contratto di consumo e la libertà del consumatore", in *Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia*, diretto da F. Galgano, vol. LXVI, Padova, 2012, pag. 197.

mine di cinque anni, la declaratoria di annullamento del contratto, che peraltro produce i suoi effetti fino al momento in cui viene annullato.

Il contratto annullabile è soggetto alla convalida: le parti stipulano altro contratto con il quale il soggetto legittimato rinuncia a chiedere l'annullamento.

La sanzione dell'annullabilità indica una valutazione normativa di minore gravità rispetto alla nullità, demandando all'apprezzamento discrezionale del portatore dell'interesse leso l'opportunità o no di farla valere.

Tra le cause di annullamento del contratto rientrano i vizi del consenso: l'errore, quando è essenziale e riconoscibile, e il dolo (cause queste particolarmente adattabili al caso di cui ci occupiamo anche in riferimento alla configurabilità di una pratica commerciale sleale).

L'annullamento del contratto non pregiudica i diritti dei terzi acquirenti di buona fede a

titolo oneroso, con ciò differenziandosi dalla nullità, che invece sacrifica i diritti dei terzi.

In ultimo si ritiene di dovere approfondire il tema della **sorte dei contratti sottoscritti dall'amministratore**, trattandosi di un argomento di grande rilevanza pratica nel caso che ci occupa.

Infatti l'ipotizzata nullità determinerebbe, in capo all'amministratore, una situazione di difetto del potere di rappresentanza^[29] *ab origine*, rendendo inefficaci i contratti eventualmente sottoscritti dallo stesso rispetto al rappresentato, al rappresentante e al terzo contraente.^[30]

La conseguenza del compimento di atti in eccesso rispetto ai poteri conferiti è, come è noto, il risarcimento dei danni subiti dai condòmini,^[31] nonché il risarcimento del danno al terzo contraente cagionatogli in considerazione dell'incolpevole affidamento circa la validità del contratto.^[32]

29. Sull'argomento del difetto di rappresentanza e più precisamente del contratto sottoscritto dal *falsus procurator* Cass., SS.UU., 3 giugno 2015, n. 11377, in *I Contratti*, 7, 2015, pag. 645 con commento di S. Pagliantini, *La riconcettualizzazione processuale del contratto: le Sezioni Unite sulla rappresentanza senza potere nel dualismo tra tutela obbligatoria e reale dell'affidamento*. Anche Cass., II, 21 ottobre 2015, n. 21455, in *I Contratti*, 12, 2015, pag. 1135 («Il negozio concluso dal *falsus procurator* costituisce una fattispecie soggettivamente complessa a formazione successiva, la quale si perfeziona con la ratifica del *dominus*, e come negozio *in itinere* o in stato di pendenza (però suscettibile di perfezionamento attraverso detta ratifica), non nullo e neppure annullabile, bensì inefficace e tale inefficacia rileva nei soli confronti del *dominus*, sino alla ratifica di questi. Tale (temporanea) inefficacia non è rilevabile d'ufficio, ma solo su eccezione di parte e la relativa legittimazione spetta esclusivamente al *dominus* pseudorappresentato e non già all'altro contraente, il quale, ai sensi dell'art. 1398 cod. civ., può unicamente chiedere al *falsus procurator* il risarcimento dei danni sofferti per avere confidato senza propria colpa nella operatività del contratto»).

30. C.M. Bianca, *Il Contratto*, vol. 3, *Diritto civile*, Milano, 2000, pag. 108, rileva che «La stipulazione del contratto in difetto del potere di rappresentanza rende piuttosto responsabile il sedicente rappresentante verso il terzo per i danni che questi ha sofferto per avere confidato senza sua colpa nell'efficacia dell'atto. Nei confronti del terzo il contratto è egualmente inefficace. In capo a tale soggetto non si producono effetti obbligatori o reali propri del contratto, poiché tali effetti presuppongono l'operatività del contratto nei confronti del rappresentato. L'inefficacia del contratto stipulato dal falso rappresentante non significa che tale contratto sia nullo o annullabile. Il contratto è semplicemente privo di un requisito di efficacia che può essere integrato successivamente mediante la ratifica del rappresentato. Il contratto concluso dal falso rappresentante, si noti, è un contratto perfetto. Tale contratto consta infatti di tutti gli elementi costitutivi (accordo, oggetto, causa, forma). La ratifica non è integrativa dell'accordo, già concluso tra rappresentante e terzo, ma lo rende efficace.».

31. Cass., 20 agosto 1993, n. 8804, in *Arch. loc. e cond.*, 1994, pag. 80; Trib. Napoli, 10 marzo 1995, in *Arch. loc. e cond.*, 1996, pag. 553. L'attività svolta dal *falsus procurator* è soggetta a ratifica, tuttavia tale ratifica «non si realizza con la semplice conoscenza che di essa abbia avuto il *dominus*, ma esige che tale soggetto ponga in essere una manifestazione di volontà, che deve essere portata a conoscenza dell'altro contraente, diretta ad approvare il contratto concluso senza potere rappresentativo e a farne propri, con efficacia retroattiva, gli effetti» (Cass. 8 maggio 1981, n. 3020; Cass. 11 ottobre 1991, n. 10709) (Cass., 31 gennaio 2014, n. 2153).

32. V. Barbero, *Il sistema del diritto privato*, Torino, 1993, pag. 240. La dottrina propende per l'inquadramento della fattispecie nella *culpa in contrahendo*, che consente la risarcibilità del solo interesse negativo, cioè dei danni costituiti dalle spese sostenute, dalle occasioni perdute e dall'attività impiegata nelle trattative. Presupposto di tale responsabilità, considerata extracontrattuale, è che il *falsus procurator* abbia stipulato un contratto con il terzo senza avere comunicato l'inesistenza della legittimazione ad agire in nome e per conto del rappresentato. Perché sussista il risarcimento dell'interesse negativo, occorre altresì che il terzo contraente non abbia confidato per sua colpa nella validità del contratto stipulato con il *falsus procurator*.