

L'amministratore e la stipula del contratto di assicurazione del fabbricato

Un caso particolare che rientra ormai, se non altro da qualche anno, nella casistica relativa ai poteri di rappresentanza sostanziale dell'amministratore, è quello relativo alla stipula del contratto di assicurazione del fabbricato. Capita infatti con una certa frequenza che l'amministratore, senza preventiva delibera assembleare, stipuli un nuovo contratto di assicurazione, spesso anche prima della scadenza di quello in corso e anche con diversa compagnia di assicurazione. Nel caso ci venga la curiosità di chiederci il motivo per cui l'amministratore debba darsi tanta premura, si prospettano due ipotesi: una è che abbia individuato e formato un diverso rapporto contrattuale in quanto molto più vantaggioso del precedente per il condominio, l'altro è che vi abbia invece trovato un proprio tornaconto, il che, lo dico da condomino, potrebbe anche essere un peccato veniale se associato alla prima circostanza, quella del vantaggio per il condominio (che dovrebbe peraltro essere oggettivamente dimostrabile), peccato che le due ipotesi siano di solito antitetiche.

Ovviamente una simile questione dovrebbe avere conseguenze sul rapporto fiduciario, ma vedo che di fronte all'indifferenza della massa dei condomini, tutto passa, anche situazioni ancor più gravi. Vediamo però le conseguenze strettamente giuridiche di tale iniziativa. Il punto nodale è che vi è una giurisprudenza che penso si possa ormai considerare assolutamente consolidata che ci dice che, cito la massima, "l'amministratore non è legittimato a stipulare un contratto di assicurazione dello stabile condominiale senza preventiva deliberazione dell'assemblea", così da ultimo la terza Sezione della Corte di Cassazione con la sentenza 6 luglio 2010 n. 15872. Il caso che ha dato origine a quella specifica controversia è consistito nella opposizione del condominio al decreto ingiuntivo che era stato emesso in favore dell'assicurazione per il pagamento di una rata del premio. Più esattamente il condominio rilevava che il contratto non gli fosse opponibile, proprio perché stipulato dall'amministratore senza preventiva assemblea e quindi senza i poteri per poterlo fare. La Corte ha ritenuto fondato il rilievo del condominio (anche se poi gli ha dato torto lo stesso, e vedremo perché) circa l'abuso dei poteri da parte dell'amministratore, ribadendo il principio affermato da Cass. 3 aprile 2007, n. 8233, secondo il quale la disposizione dell'art. 1130, comma 1, n. 4 del Codice Civile, "obbligando l'amministratore ad eseguire gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, ha inteso chiaramente riferirsi ai soli atti materiali (riparazione di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma, avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato". La Corte ha tuttavia dato torto al condominio, e cioè, in sostanza, ha respinto la sua opposizione al decreto ingiuntivo dell'assicurazione (e mi chiedo nel frattempo quanti altri premi saranno negli anni maturati, per fortuna che qui c'è una prescrizione brevissima) sulla base di un altro interessante rilievo, che fa comunque da corollario al tema che ci occupa, e cioè che l'assemblea, con il comportamento concludente consistito nell'aver approvato per vari anni i rendiconti che prevedevano la spesa dei premi e averli anche regolarmente pagati, avesse ratificato l'imprudente operato dell'amministratore e quindi fatto proprio il contratto.

Mi pare che ciò renda evidente che l'opposizione del condominio era chiaramente strumentale e giustamente è stata respinta dal giudice. Resta il principio che A) la stipula del contratto di assicurazione esula dai poteri autonomi dell'amministratore e necessita quindi del supporto di una decisione assembleare, che però, B) può consistere sia in una delibera preventiva che in una successiva ratifica, non solo esplicita ma anche per fatti concludenti, che non devono però, a mio avviso, consistere solo nell'effettuazione dei pagamenti, che è una attività materiale tipica dell'amministratore, ma devono consistere anche in decisioni assembleari, che però potrebbero anche essere non altro che bovine approvazioni complessive del rendiconto. Quanto alla responsabilità dell'amministratore, sotto un primo profilo concettuale è evidente il suo inadempimento nell'ambito delle norme sul mandato: il punto è come ciò si traduca poi in pratica.

Direi, ma è una mia opinione, che se l'assemblea impedisce immediatamente l'operatività del contratto, senza effettuare esborsi, danni non ce ne sono: l'amministratore potrebbe invece subire l'iniziativa del contraente terzo, che abbia confidato in buona fede sulla validità ed efficacia del contratto. Se invece il condominio ha effettuato esborsi occorre domandarsi se non ne abbia comunque ricevuto utili controprestazioni dall'altro contraente (parlandone in generale e quindi anche prescindendo dal caso specifico dell'assicurazione).

Se l'assemblea ratifica, invece, finisce per accettare sin dall'inizio l'operato dell'amministratore e quindi non vi sono profili di danno. In generale direi che simili vicende e quindi gli specifici rapporti tra il preteso committente, il mandatario e il terzo contraente ricadono nella fattispecie che siamo usi definire del *falsus procurator*, che tuttavia ci porterebbe fuori tema, ferma in ogni caso la responsabilità risarcitoria dell'amministratore nei confronti dei condomini, eventualmente anche pro quota se solo alcuni agiscono, per qualsiasi danno indotto dal suo comportamento. Mossi da evidente spirito masochistico, potremmo ancora domandarci se tale responsabilità risarcitoria sia di natura contrattuale, quindi soggetta ai limiti di cui all'art. 1218 e seguenti c.c. (in particolare quello della prevedibilità del danno ex art. 1225 c.c.) ovvero sia extracontrattuale, tra l'altro anche con diverso regime di prescrizione. Qui, a differenza che in altri campi, primo fra tutti forse quello della responsabilità medica, i precedenti giurisprudenziali e anche gli apporti dottrinari sono molto limitati: azzarderei l'ipotesi di una responsabilità contrattuale nei confronti dei condomini ed extracontrattuale nei confronti dei terzi. Avv. Davide Civallero - Socio I.R.C.A.T. per Newspages