

Pratica n. (omissis) - Avv. (omissis)

L'Avv. (omissis) con e-mail del (omissis), ritenendo pacifica la possibilità di amministrare uno stabile, essendo anche condomino proprietario di un appartamento presente nello stesso, chiedeva se fosse possibile prestare la propria opera professionale in favore del condominio, sia per chiedere un provvedimento di ingiunzione nei confronti dei condomini morosi, sia quello di rappresentare il condominio medesimo in giudizi promossi da terzi.

Il Consiglio

Udita la relazione del Consigliere Aldo Minghelli, quale Coordinatore della Struttura degli Studi Deontologici, estensore Avvocato Federico La Badessa,

Premesso

- che l'**art.18**, della **legge 247/2012**, "**Nuova disciplina dell'ordinamento della professione forense**", individua quattro macro aree di **incompatibilità** con detta professione e precisamente: "a) con qualsiasi altra attività di lavoro autonomo svolta continuativamente o professionalmente, escluse quelle di carattere scientifico, letterario, artistico e culturale, e con l'esercizio dell'attività di notaio. E' consentita l'iscrizione nell'albo dei commercialisti e degli esperti contabili, nell'elenco dei pubblicisti e nel registro dei revisori contabili, o nell'albo dei consulenti del lavoro; b) con l'esercizio di qualsiasi attività di impresa commerciale svolta in nome proprio, o in nome o per conto altrui. E' fatta salva la possibilità di incarichi di gestione e vigilanza nelle procedure concorsuali, o in procedure di crisi d'impresa); c) con la qualità di socio illimitatamente responsabile, o di amministratore di società di persone, aventi quale finalità l'esercizio di attività di impresa commerciale, in qualunque forma costituite, nonché con la qualità di amministratore unico o consigliere delegato di società di capitali, anche in forma cooperativa, nonché con la qualità di presidente del consiglio di amministrazione con poteri individuali di gestione. L'incompatibilità non sussiste se l'oggetto dell'attività della società è limitato esclusivamente all'amministrazione di beni, personali o familiari, nonché per gli enti e consorzi pubblici e per le società a capitale interamente pubblico; d) con qualsiasi altra attività di lavoro subordinato anche se con orario limitato."

- che l'**art. 6** del **c.d.f.** "**Dovere di evitare incompatibilità**" sancisce: "L'avvocato deve evitare incompatibilità con la permanenza dell'iscrizione all'Albo. L'Avvocato non deve svolgere attività comunque incompatibili con i doveri di indipendenza e decoro della professione forense";

- che l'**art. 12** del **c.d.f.** "**Dovere di diligenza**" stabilisce: "L'avvocato deve svolgere la propria attività con coscienza e diligenza, assicurando la qualità della prestazione professionale";

- che l'**art. 24** di detto codice "**Conflitto di interessi**" sancisce: "1. L'avvocato deve astenersi dal prestare attività professionale

quando questa possa determinare un conflitto con gli interessi della parte assistita e del cliente o interferire con lo svolgimento di altro incarico anche non professionale; 2. L'avvocato nell'esercizio dell'attività professionale deve conservare la propria indipendenza e difendere la propria libertà da pressioni o condizionamenti di ogni genere, anche correlati a interessi riguardanti la propria sfera personale; 3. Il conflitto di interessi sussiste anche nel caso in cui il nuovo mandato determini la violazione del segreto sulle informazioni fornite da altra parte assistita o cliente, la conoscenza degli affari di una parte possa favorire ingiustamente un'altra parte assistita o cliente, l'adempimento di un precedente mandato limiti l'indipendenza dell'avvocato nello svolgimento del nuovo incarico; 4. L'avvocato deve comunicare alla parte assistita e al cliente l'esistenza di circostanze impeditive per la prestazione dell'attività richiesta; 5. Il dovere di astensione sussiste anche se le parti aventi interessi confliggenti si rivolgano ad avvocati che siano partecipi di una stessa società di avvocati o associazione professionale o che esercitino negli stessi locali e collaborino professionalmente in maniera non occasionale; 6. La violazione dei doveri di cui ai commi 1, 3 e 5 comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della sospensione dall'esercizio dell'attività professionale da uno a tre anni. La violazione dei doveri di cui ai commi 2 e 4 comporta l'applicazione della sanzione disciplinare della censura".

Osserva

- l'avvocato che esercita contestualmente l'**attività di amministrazione di condominio**, non ricade nella previsione di incompatibilità prevista dall'art. 18, della legge 247/2012 (CNF, parere 20 febbraio 2013, n. 23), in particolare: i) la nomina dell'amministratore di un condominio non instaura un rapporto di subordinazione con quest'ultimo (CNF, parere 25 giugno 2009, n. 26; CNF, parere 29 gennaio 2009, n. 1; CNF, parere 26 settembre 2003, n. 154); ii) l'esistenza di un rappresentante non priva i condomini della facoltà di agire a difesa dei diritti esclusivi e comuni inerenti l'edificio condominiale (Cass. 16 maggio 2011, n. 10717), e ciò sul presupposto che il condominio è un ente di gestione privo di personalità giuridica distinta da quella dei singoli condomini, i quali sono rappresentati dall'amministratore e non costituiscono un'entità diversa da quest'ultimo (Cass. 11 gennaio 2012 n. 177); iii) il condominio è riconducibile allo stato di consumatore e l'amministratore agisce non quale organo, bensì quale mandatario con rappresentanza dei condomini che operano per scopi estranei ad attività professionale, o imprenditoriale, pertanto al condominio è ritenuta applicabile la normativa del codice del consumo con riguardo ai contratti conclusi dall'amministratore col professionista (Cass. 24 luglio 2001, n. 10086; Cass., 12 gennaio 2005, n. 452); iv) l'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato, assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità delle disposizioni sul mandato (Cass. 16 ago. 2008, n. 10815); v) al mandato si riferisce anche l'art. 9

della Legge n. 220 dell'11 dicembre 2012 quando, modificando l'art. 1229 c.c., attribuisce all'assemblea la facoltà di subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione "di una polizza di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato" (art. 1129, terzo periodo, c.c.);

- l'avvocato può assumere, ed esercitare, al contempo, il ruolo di amministratore di condominio ed inoltre rappresentare in giudizio lo stesso, sia nel caso in cui, come amministratore ed in virtù dei propri poteri (artt. 1130 "Attribuzioni dell'amministratore" e 1131 c.c. "Rappresentanza"), possa agire o resistere in giudizio senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea, sia nel caso in cui, tanto per liti attive che passive, è necessario l'approvazione dell'adunanza dei condomini (artt. 1131 e 1136 c.c. "Costituzione dell'assemblea e validità delle deliberazioni") in particolare: i) spetta all'amministratore del condominio in via esclusiva la legittimazione passiva a resistere nei giudizi promossi dai condomini per l'annullamento delle delibere assembleari (Cass. 13331/2000; Cass. 12204/97; Cass. 12379/92) con la conseguenza che, nei casi in cui egli può resistere in giudizio, è anche legittimato a proporre impugnazione, nel caso di soccombenza del condominio da lui rappresentato, senza necessità di alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea (Cass. n. 8286/05; Cass. 3773/2001; Cass. 7474/97), ii) l'amministratore di un condominio, che sia anche abilitato all'esercizio della professione forense, può agire direttamente in giudizio ai sensi dell'**art. 86 c.p.c., "Difesa personale della parte"** per l'esercizio delle facoltà conferitegli dagli artt. 1130 e 1131 c.c., nell'esplicazione delle attribuzioni inerenti alla specifica sua qualità (Cass. 5 giugno 1992 n. 6947; Cass. 26 febbraio 1990, n. 1442);

- che nell'ottemperanza dei riferimenti normativi su richiamati, a tutela dell'autonomia, dell'onorabilità e dell'indipendenza nell'esercizio della professione forense, l'avvocato ha l'obbligo di astensione per conflitto di interessi, al fine di proteggere e preservare non solo gli effettivi requisiti su richiamati, ma anche il dovere di tutela della loro apparenza. Sotto quest'ultimo profilo, il conflitto d'interessi, quindi, può anche essere solo potenziale. In altri termini, la norma deontologica mira a prevenire anche una sola situazione di pericolo "... per il rapporto fiduciario con il cliente, suscitando stato di disagio e comprensibile diffidenza, che si ripercuote negativamente sull'immagine stessa della professione" (CNF - parere 30 dicembre 2013, n. 222). Inoltre, è stato osservato come la norma deontologica, oltre ai suddetti valori, tuteli non solo l'essere, ma anche l'apparire indipendente agli occhi della collettività. Si tratta allora di un dovere assoluto che non è derogabile neppure con il consenso del cliente, proprio perché mira a tutelare valori che travalicano la singola vicenda concreta (CNF - parere 31 dicembre 2016, n. 394; CNF - parere 29 luglio 2016, n. 265; CNF - parere 12 luglio 2016, n. 186; CNF - parere 14 aprile 2016, n. 80; CNF - parere 11 giugno 2015, n. 80,

Consiglio Nazionale Forense; CNF - parere 26 settembre 2014, n. 110; CNF - parere 30 settembre 2013, n. 165; CNF - parere 20 aprile 2011, n. 48; CNF - parere 25 ottobre 2010, n. 142, CNF - parere 19 ottobre 2010, n. 84, CNF - parere 9 giugno 2008, n. 59). Tutto ciò premesso,

Ritiene

che l'istante, avuto riguardo alla normativa richiamata, ai pareri del C.N.F. indicati, nonché alla giurisprudenza citata, possa trovare adeguate e soddisfattive risposte ai quesiti posti, fermo restando, sempre, all'Avvocato valutare la sussistenza del conflitto di interesse, anche potenziale, avuto riguardo alla veste, o nella fattispecie concreta, di amministratore e condomino.

Parole/frasi chiave:

art. 6; art. 18; art. 24; art. 86; obbligo di evitare incompatibilità; conflitto di interessi; attività di amministrazione di condominio; difesa personale della parte.