Firmato digitalmente da
Gian Pietro DALLI
CN = Gian Pietro DALLI
C = IT

Studio legale Avv. Gian Pietro Dalli, Via Palestro n. 31 (56127) PISA
Tel. e Fax 050/970974 – Cell. 338/1042260
E-mail gianpietro.dalli@tin.it
PEC gianpietro.dalli@pecordineavvocatipisa.it

11 marzo 2025

Il quesito
Negli ultimi anni sono sempre di più gli architetti o gli ingegneri che svolgono anche il ruolo di Amministratori di condominio.
In alcuni casi questi stessi tecnici assumono anche gli incarichi di progettisti e direttori dei lavori dei condomini amministrati.
E' legittimo assumere entrambi gli incarichi ?

Risposta
Il ruolo di Amministratore di condominio e di architetto libero professionista non sono incompatibili. Ne consegue che il tecnico può amministrare uno o più condomini (se ne ha i requisiti) e al contempo assumere incarichi professionali da committenti privati o pubblici nell'ambito delle proprie competenze.
La questione si pone quando l'incarico professionale è conferito dall'assemblea del condominio amministrato dal medesimo tecnico. Una situazione che si colloca in una zona grigia perché l'amministratore è un rappresentante del condominio committente per gli aspetti negoziali del mandato ricevuto, così come il professionista è un rappresentante dei condomini per la parte tecnica afferente i lavori al condominio. Sono quindi due ruoli che in astratto si trovano dalla stessa parte, ma che sono a rischio di contrapporsi nel momento in cui ciascuno va ad operare in concreto.
Evidentemente nella prassi che viene descritta, si guarda esclusivamente alla prima faccia della medaglia e non si valuta le conseguenze di quello che si cela dell'altra parte.

A mio avviso, la prima cosa che dovrebbe essere resa nota ai condomini che intendono nominare come tecnico il proprio amministratore è che quest'ultimo dovrà essere autorizzato a stipulare un contratto di incarico professionale con se stesso: egli infatti firmerà sia come rappresentante del condominio committente, sia come tecnico esterno incaricato dal medesimo committente.
In questa duplice veste egli sarà portatore di due interessi diversi, non astrattamente contrapposti, ma per loro natura comunque diversi: l'amministratore rappresenta il committente dal punto di vista negoziale per il mandato ricevuto, il progettista e/o direttore dei lavori rappresenta lo stesso committente sul piano esclusivamente tecnico. Due interessi e due responsabilità diverse.
L'assemblea dovrebbe quindi esserne consapevole e dovrebbe essere in grado di decidere in maniera libera e scevra da condizionamenti il contenuto del contratto di incarico all'amministratore-tecnico e l'ammontare del compenso professionale. In questo senso l'art. 1395 c.c. stabilisce che *"è annullabile il contratto che il rappresentante conclude con se stesso, in proprio o come rappresentante di un'altra parte, a meno che il rappresentato lo abbia autorizzato specificamente ovvero il contenuto del contratto sia determinato in modo da escludere la possibilità di conflitto di interessi. …"*.
Requisiti che non è detto che ricorrano sempre se si considera che anche quando amministratore e tecnico sono due persone diverse, la scelta di quest'ultimo a volte, nella prassi, non segue vie specchiate e trasparenti. Cosa succederà se addirittura la stessa persona è chiamata a svolgere entrambi i ruoli ?

Ma anche superando la fase della nomina e dando per scontata una scelta valida e consapevole dei condomini, quella che resta una diversità di interessi potrebbe trasformarsi poi all'atto pratico in un contrasto e dunque in un conflitto quando entrambe le figure riunite nella stessa persona iniziano a svolgere le rispettive incombenze. La diversità tra gli interessi si esprime infatti nella circostanza che l'amministratore del condominio è tenuto a verificare la rispondenza della prestazione del professionista rispetto agli impegni contrattualmente assunti. Si pensi, da un lato, a possibili errori

commessi nella prestazione professionale che andrebbero contestati dal committente al tecnico incaricato e per converso a decisioni dei condomini che pur legittime vadano a comprimere l'autonomia tecnica del professionista e a cui quest'ultimo dovrebbe quindi opporsi per dovere deontologico.
Una situazione che a quel punto imporrà all'amministratore-tecnico di fare una scelta definitiva di campo con tutte le conseguenze che possono derivare al condominio e per tutti gli strascichi che questo può comportare sull'andamento dei lavori.
Al di là delle incompatibilità espressamente previste dall'ordinamento, all'architetto infatti è imposto dal codice deontologico di evitare ogni situazione di conflitto di interessi con il committente (artt. 6, 14 e 31). Un dovere che se anche si volesse escludere al momento del conferimento dell'incarico, allorché si manifesti nell'espletamento della prestazione professionale imporrà una risoluzione anticipata del rapporto che di solito è una delle principali fonti di contenzioso. A meno che non si pensi che il conflitto di interessi si possa "gestire", tenere cioè sotto controllo: è un obiettivo non solo impossibile ma proprio vietato dalla legge e dalle norme deontologiche. Se il conflitto c'è deve essere risolto dall'interessato, l'idea che in tale condizione egli possa garantire comunque una scelta professionale corretta è, in questa situazione, oltre che un obiettivo per sua natura irraggiungibile, una condotta disciplinarmente reprensibile.

A mio avviso, è quindi più corretto e trasparente che l'architetto o l'ingegnere amministratore del condominio svolga esclusivamente il ruolo di rappresentare il committente per le funzioni che gli sono proprie eventualmente con incarico esteso alla figura di responsabile dei lavori a termini del D.Lgs. 81/2008. Le sue competenze tecniche, messe al servizio dei condomini come amministratore, saranno un valore aggiunto perché lo rendono in grado di valutare al meglio l'operato sia dell'impresa appaltatrice, sia del professionista incaricato della progettazione e direzione dei lavori. Dovrebbero essere per primi i condomini a volere questo.
L'alternativa della nomina congiunta come amministratore e come tecnico se può giustificarsi forse per un risparmio di spesa nell'immediato, rischia di essere una prospettiva di breve respiro perché è incentrata sulla coabitazione tra interessi diversi che potrebbero diventare in contrasto tra loro nel momento in cui vengono svolte le rispettive incombenze.

Conclusione
Se ricorrono le condizioni di cui all'art. 1395 c.c. l'incarico dell'amministratore anche come tecnico del condominio non sarebbe in astratto vietato.
Mi pare tuttavia molto difficile che poi in concreto non emergano interessi in conflitto tra i due ruoli.
A quel punto, almeno l'incarico professionale deve essere interrotto. Altrimenti il professionista viola la legge e le norme deontologiche.

Spero di avere fornito una risposta esaustiva.
Cordiali saluti

Pisa 11 marzo 2025

Avv. Gian Pietro Dalli

Firmato digitalmente da
Gian Pietro DALLI
CN = Gian Pietro DALLI
C = IT