

# L'amministratore avvocato difende il condominio se riceve l'incarico

---

## Doppio ruolo

---

La legge delega conferma che il legale può amministrare immobili

---

In caso di patrocinio deve però essere pagato a parte per l'attività svolta

---

### Annarita D'Ambrosio

La recente riforma delle professioni non ha riguardato le figure non ordinarie come gli amministratori di condominio, ma impatta comunque sulla disciplina condominiale. Il Ddl che riordina l'ordinamento forense lo

scrive nero su bianco: l'avvocato può esercitare l'attività di amministratore di condominio e, anche se numeri ufficiali non ci sono, i legali che gestiscono attualmente patrimoni immobiliari sono sempre più numerosi.

Si pone perciò una domanda: avere un amministratore avvocato può essere più conveniente? In caso di azione legale intentata contro la compagine condominiale, chi amministra ed esercita la professione può difendere il condominio convenuto?

La risposta è affermativa (Cassazione sentenza 6947 /1992), con alcune precisazioni. In condominio l'avvocato può essere nominato dall'amministratore per cause che rientrano nelle sue attribuzioni ordinarie, come la riscossione crediti o gli atti conservativi sui beni comuni, senza bisogno di autorizzazione assembleare. Per altre cause di lite la nomina spetta all'assemblea. Per

agire contro i condòmini morosi, l'amministratore quindi nomina il legale senza passaggio assembleare e può assumere personalmente la difesa. La riscossione è un suo obbligo ed è nel suo potere agire autonomamente. Se c'è urgenza, l'assemblea può anche successivamente ratificare questa nomina.

Ma resta il tema del compenso: l'avvocato ha un costo e l'amministratore avvocato va pagato, a parte, in più. Il codice deontologico forense, all'articolo 27, comma 2, precisa che l'avvocato deve informare il cliente e la parte assistita sulla prevedibile durata del processo e il prevedibile costo

della sua prestazione. La legge professionale 247/2012 all'articolo 13, comma 2, stabilisce che il compenso spettante al professionista è pattuito, di regola, per iscritto all'atto del conferimento dell'incarico.

I condòmini, va detto, hanno il vantaggio di avere un legale conosciuto e che conosce bene la situazione del condominio. Il suo compenso per l'attività legale però non è compreso in quello di amministratore di condominio, approvato alla nomina. Pertanto va votato ad hoc in assemblea, che l'amministratore convocherà comunicando di essere disponibile a difendere il condominio in giudizio.

C'è un caso di esclusione: l'avvocato nominato amministratore non potrà mai essere il legale solo di una parte dei condòmini contro l'altra o contro il condominio che amministra.



**Esclusa la possibilità di difesa di una parte del condominio contro altri condòmini o contro la compagine**