

Lo “strano caso” delle dimissioni dell’amministratore di condominio

di Luigi Salciarini *

Prima di svolgere qualche riflessione sull’ipotesi delle dimissioni dell’amministratore, si rivela opportuno affrontare una breve premessa di carattere generale e che attiene tipicamente al “fenomeno” condominio.

Non v’è dubbio che la regolamentazione di tale fenomeno risiede nelle norme di legge e, in particolare, nelle “regole” che dalla normativa si desumono grazie all’interpretazione che di essa viene fatta dalla giurisprudenza e, a volte e per fortuna, anche dalla dottrina.

Non è, quindi, una questione di “opinione” (tanto meno, personale) ma esclusivamente di ricerca dell’esatta norma ed ancor di più della corretta interpretazione da applicare alla fattispecie; in definitiva si tratta dell’individuazione della specifica regola del singolo caso concreto.

Nonostante questo dato incontrovertibile, si verifica spesso, relativamente al condominio, la contraddizione per cui chiunque vi abbia a che fare (anche solo perché, magari, abita in un edificio che ha le caratteristiche giuridiche, appunto, di un condominio) ritiene di potersi fare la sua idea di come vadano regolate le varie ipotesi. Tale deformazione dell’approccio cognitivo espande poi i suoi effetti anche agli addetti ai lavori (legali, altri professionisti, consulenti vari) i quali non di rado si avventurano in affermazioni piuttosto carenti riguardo al fondamentale presupposto di coerenza rispetto alla norma e al sistema generale della disciplina contenuta nel codice civile.

A ciò si aggiunga che la dinamica della gestione dell’edificio, forse proprio perché vede la partecipazione di un così vasto complesso di soggetti coinvolti (i proprietari, gli abitanti a diverso titolo, l’amministratore, purtroppo non sempre professionista), determina un insieme di casi concreti e di soluzioni adottate volta per volta, tanto variegato ed ampio che diviene inevitabile e necessario verificare continuamente se e come il “fatto” corrisponda alla “norma” e quale sia la giusta “casella” ove esso vada collocato.

È questo anche il caso delle dimissioni presentate dall’amministratore.

Non di rado l’amministratore, spesso a causa di una situazione gestionale che egli giudica (non prima di aver tentato ogni possibile soluzione) sostan-

zialmente (da lui) irrisolvibile, decidere di comunicare al condominio la sua intenzione di non continuare più nel suo incarico, formalizzando tale scelta ("irrevocabile") in sede di assemblea, nel cui ordine del giorno all'uopo ricomprende l'argomento riguardante la nomina del suo sostituto al fine di sollecitare una corrispondente deliberazione da parte dell'assemblea.

L'assemblea, convocata a tale scopo, è poi inevitabilmente onerata della relativa decisione che solitamente assume "accettando" tali dimissioni e nominando il sostituto oppure (ed è il caso più stridente con la normativa applicabile) "respingendo" la decisione di abbandono dell'incarico da parte dell'amministratore.

Ma, come direbbe quello che è stato il maestro di tutti noi, l'indimenticato Gino Terzago, *quid iuris?*

Come sempre, in materia condominiali, è opportuno andare per gradi.

1) Il rapporto di amministrazione configura un contratto di mandato

Dopo decenni di interpretazione giurisprudenziale che affermava che la corretta qualificazione giuridica del rapporto amministratore/condominio era quella che individuava in esso la fattispecie del contratto di mandato di cui all'art. 1703 e seguenti del c.c. (cfr., da ultima tra le moltissime conformi, Cass., 21 settembre 2017, n. 21966), la riforma (di cui alla nota legge n. 220 del 21 dicembre 2012, come si sa in vigore dal 18 giugno 2013) ha consacrato espressamente tale impostazione nel penultimo comma dell'art. 1129 c.c. secondo cui "Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV" (vale a dire, appunto, dall'art. 1703 e seguenti c.c.).

Detta prescrizione contenuta nella "novella" è tanto corrispondente alla giurisprudenza antecedente (vale a dire, a quella pre-riforma) che è corretto affermare che in tal caso la citata legge n. 220/2012 non ha apportato (come, invero, in più d'un altro caso) alcuna novità alla disciplina vigente e che, di conseguenza, sul punto non può esservi alcuna differenza tra il regime *ante* e il regime *post*.

2) Il rapporto di mandato si basa sulla "fiducia" (reciproca)

Il contratto di mandato è, secondo il suo schema tipico, un contratto bilaterale in forza del quale il mandatario assume l'obbligo di compiere uno o più atti giuridici per conto del mandante (che, nel caso del condominio, corrispondono alla "gestione" dell'edificio come precisata – quanto agli "atti" da compiere – nella specifica disciplina codicistica di cui all'art. 1117 e seguenti c.c.).

Oltre ad essere consensuale e normalmente oneroso (con prestazioni corrispettive, consistenti nell'attività di gestione da parte dell'amministratore e nel pagamento del compenso da parte del condominio) si basa sulla "fiducia" che, a sua volta, si collega al c.d. "*intuitus personae*", volendo in tal modo dire che nella conclusione e nell'esecuzione del contratto è per le parti fondamentale la "persona" (meglio, il "soggetto") sia del mandante sia del mandatario, in quanto le medesime di determinano a stringere il rapporto proprio avendo

riguardo alle specifiche qualità della controparte. In altri termini, il condominio Alfa conferisce mandato ad amministrare all'amministratore Rossi proprio in quanto garantisce alcune peculiarità che sono per il primo fondamentali, così come il Rossi accetta l'incarico perché è proprio quel condominio che glielo conferisce (questo quanto meno in linea teorica).

Uno degli effetti di detta caratteristica del contratto di mandato è che, per esempio, la prestazione fornita (come detto, il compimento di atti di gestione dell'edificio o il pagamento del compenso) è meno importante della persona che la compie, tanto che l'eventuale "sostituzione" del mandatario è sottoposta a precise condizioni dall'art. 1717 c.c.

3) ***La revoca del (e la rinuncia al) mandato***

Proprio in accordo a tale impostazione (vale a dire, al fatto che il contratto di mandato si basa sulla "fiducia") le regole codistiche che disciplinano il contratto di mandato (nello specifico, l'art. 1722 c.c.) consentono – sostanzialmente in maniera del tutto discrezionale – che sia il mandante (con la revoca) sia il mandatario (con la rinuncia) determinino unilateralemente la cessazione del rapporto gestionale.

Per ottenere i relativi effetti (di interruzione del rapporto) la revoca (da parte del condominio) e/o la rinuncia (dell'amministratore) non hanno che da essere comunicate (con dichiarazione che deve giungere nella sfera giuridica del destinatario, in base al requisito della c.d. mera "conoscibilità" previsto dall'art. 1135 c.c. per tutti gli atti recettizi).

Il destinatario non ha il potere di accettare o meno la volontà della controparte di interrompere il rapporto, nè – tanto meno – di rifiutarla rispedendola al mittente (come, a volte, qualche assemblea ritiene di fare "respingendo" le dimissioni dell'amministratore).

La *ratio profunda* di questa impostazione adottata dalle regole del codice civile consiste nel fatto che la c.d. "fiducia" tra le parti del contratto di mandato (mandante/condominio – mandatario/amministratore) deve essere conservata in ogni momento del rapporto, ed il suo venir meno (con valutazione che ciascuna parte effettua del tutto discrezionalmente) determina l'estinzione del contratto, senza possibilità che la controparte possa influire su tale esito.

4) ***Il significato (qualificazione ed effetti) delle dimissioni***

È, quindi, all'interno di tale contesto che deve collocarsi l'ipotesi delle c.d. "dimissioni" dell'amministratore di condominio che, se comunicate, devono qualificarsi ed interpretarsi alla luce dei principi che regolano il contratto (rapporto) di mandato.

Di conseguenza:

- a)** innanzitutto, le "dimissioni" non appaiono potersi equiparare all'ipotesi "classica" consistente nella formale rinuncia ad una carica, ad un ufficio e/o ad un impiego/lavoro, trattandosi, invece (e come chiaramente indica l'art. 1722 c.c.) in un "recesso" volontario ed unilaterale dal con-

tratto (similmente ad altre ipotesi previste dalla legge, quale, si pensi, al recesso pattuito a favore del conduttore nella locazione).

- b)** le "dimissioni" vanno soltanto comunicate e non devono essere accettate dall'assemblea: dal punto di vista pratico, oltre che alla formale comunicazione in sede assembleare, può (potrebbe) considerarsi valida ed efficace anche la comunicazione diretta ai singoli condomini (in riferimento al fatto che, in ogni caso, il condominio è un "ente di gestione" senza autonoma personalità giuridica e non consiste in altro che l'insieme delle persone dei condomini), a patto che venga effettuata nei confronti di tutti gli aventi diritto (invero, allo stesso modo della convocazione delle riunioni);
- c)** secondo principi pacifici e condivisi, la conclusione del rapporto di amministrazione (per qualunque motivo: scadenza, revoca, rinuncia/dimissioni) non spiega pieni effetti se non quando viene nominato il nuovo incaricato;

- d)** di conseguenza, le dimissioni non determinano l'immediata interruzione dell'incarico ma (solo) una situazione di c.d. "prorogatio", secondo la quale l'amministratore cessato rimane in carica, (Cass. 23 gennaio 2007, n. 1405), continuando ad esercitare con pienezza i suoi poteri (Cass. 20 ottobre 2012, n. 18660); in via meramente astratta si può anche ipotizzare (ma il caso è solo di scuola) che l'assemblea a fronte della comunicazione delle dimissioni non proceda a nomina del sostituto (pronunciamento che invero appare ora obbligatorio ai sensi dell'art. 1129 c.c.) ma si limiti ad esprimere una volontà contraria al verificarsi della predetta "prorogatio", vale a dire al proseguimento dell'esercizio *ad interim* dei poteri gestori, deliberazione che, secondo la giurisprudenza, può essere validamente assunta dai condomini al fine di far cessare immediatamente l'amministratore dall'esercizio di qualsiasi potere (cfr. Cass., 17 maggio 2018, n. 12120; Cass. 12 novembre 2002, n. 15858; Cass. 5 febbraio 1993, n. 1445);
- e)** l'eventuale delibera dell'assemblea del condominio che decida di "respingere" le dimissioni dell'amministratore si colloca, e deve pertanto collocarsi, nel predetto esatto contesto, con la conseguenza che la dichiarazione (di recesso) dell'amministratore ha già spiegato i suoi effetti con la mera comunicazione al condominio (e/o ai condomini) senza che vi sia bisogno di accettazione e neppure senza che la deliberazione di "respingimento" possa annullarla; al massimo – utilizzando gli strumenti giuridici di interpretazione indicati dalla giurisprudenza (cfr., sul punto, Cass. 28 febbraio 2006, n. 4501, secondo cui "*le delibere assembleari del condominio devono essere interpretate secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 e seguenti c.c., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale, e quindi, nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto, che impone all'interprete di attribuire alle espressioni letterali usate un qualche effetto giuridicamente rilevante anziché nessun effetto o un significato meramente programmatico*") – la delibera che "respinge" le dimissioni potrà essere considerata come una "nuova nomina" dello stesso soggetto (dimissionario) con l'ulteriore conseguenza che innanzitutto dovrà da costui essere accettata (mancando la presentazione preliminare di una proposta/offerta di amministrazione), ma dovranno anche fornirsi tutti gli elementi previsti obbligatoriamente dall'art. 1129 c.c.

* Avvocato del Foro di Pescara