

Obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente

di Letizia Bianchi *

Il rapporto tra condominio ed amministratore si è generalmente inquadrato nello schema del contratto di mandato con rappresentanza (artt. 1703 ss. c.c.) nell'ambito del quale il condominio, in quanto ente sfornito di personalità giuridica, deve qualificarsi quale mandante e l'amministratore quale mandatario.

Pacifico, pertanto, sia in dottrina che in giurisprudenza che il rapporto tra amministratore e condomini sia un rapporto di mandato e che, di conseguenza, risponda alle norme relative a tale rapporto.

Tale inquadramento trae le sue origini nelle tesi interpretative di dottrina e giurisprudenza intercorse ante riforma della normativa condominiale, nella quale molti aspetti relativi agli oneri e compiti dell'amministratore non erano espressamente disciplinati.

Ma a tutt'oggi il richiamo alle norme sul mandato appare ancora decisamente attuale e giustificato, considerato che, nonostante le peculiarità introdotte con la L. 220/2012 in tema di condominio, la natura del rapporto giuridico risulta essere invariata. Invero, è la stessa legge di riforma appena citata che all'art. 1129 c.c. richiama esplicitamente il mandato. Infatti al III comma, nel caso di nomina subordinata alla presentazione di una polizza professionale: "...polizza individuale di responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato"; e al comma XV stabilisce espressamente: "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 [1703 ss.]".

Di conseguenza, ed al tempo stesso a suffragio di quanto affermato, gli attuali richiami al mandato da parte della dottrina e giurisprudenza continuano ad essere molteplici; in appresso, a mero titolo esemplificativo:

- Trib. Massa 29 Luglio 2020 - in tema di comunicazione dei dati dei morosi - ... "inserisce nell'ambito di un rapporto contrattuale tra amministratore e condominio che può qualificarsi alla stregua del mandato, sostanziandosi in una delle ipotesi di cui all' art. 1374 c.c..."
- Trib. Torino 15 Ottobre 2020 n. 3599 - Circa la corretta tenuta della contabilità per i crediti vantati dall'amministratore - "... risulta trovare applicazione, in linea di principio, la fattispecie normativa del mandato con rappresentanza. Dall'art. 1720 c.c., si evince infatti l'obbligo del mandante..."

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

- Cass. Civile n. 2127 del 29 gennaio 2021 - in tema di effetti dell'annullamento della delibera condominiale inquadra i rapporti tra condomini e amministratore nello schema del mandato.
- Cass. Civile n. 11717 del 5 maggio 2021 - "Il mandato dell'amministratore di condominio è diverso se nominato dall'assemblea o se di natura giudiziaria..."

Fermo restando l'inquadramento del rapporto tra amministratore e condomini nello schema del mandato, appare opportuno, anzi, doveroso, sottolineare che lo stesso rapporto è stato oggetto di una profonda evoluzione giuridica determinata dall'introduzione della L. 220/2012 ovvero riforma del condominio e dalla L. 4/2013 in tema di professioni non ordinistiche.

Riservandoci di analizzare in un secondo momento gli aspetti della legge di riforma del condominio inerenti alla presente trattazione, appare necessario prestare attenzione ai principi contenuti nella L. 4/2013 che ha espressamente qualificato l'amministratore quale professionista, modificandone, in tal modo, alcuni aspetti sostanziali.

Art. 1 - Comma 1:disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi" - Comma 4: L'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista.

Pertanto, l'articolo 1, dopo aver definito l'ambito di applicazione della legge e i requisiti necessari a configurare un "professionista", prescrive, tra gli altri, l'obbligo di correttezza e buona fede nell'esercizio della professione, sia verso i propri "clienti", nel caso di specie condomini, sia verso i terzi, nel caso di specie l'amministratore subentrante, che si trovassero ad interagire con il professionista stesso, il quale risponde del proprio operato secondo la responsabilità professionale.


Proseguendo con l'analisi della legge 4/2013 appare di rilevante importanza l'articolo 2 che al comma II stabilisce che gli statuti e le clausole associative delle associazioni professionali garantiscono la trasparenza delle attività e degli assetti associativi, la dialettica democratica tra gli associati, l'osservanza dei principi deontologici.

Secondo tale previsione, il legislatore ha indirettamente prescritto un codice deontologico che le associazioni di categoria sono tenute a redigere e i professionisti ad osservare.

A tal proposito l'ANACI, in linea con la legge pocanzi citata, ha adottato un proprio codice deontologico approvato al Congresso di Verona del 2016 che all'articolo 9 stabilisce che l'Associato è tenuto ad ispirare la propria condotta all'osservanza dei doveri di lealtà, correttezza, probità, dignità, decoro, diligenza, competenza, indipendenza e leale concorrenza.

Ai fini della presente trattazione è opportuno porre l'attenzione sui principi di lealtà, correttezza e diligenza inseriti nell'articolo appena citato e da leggere congiuntamente a quanto disciplinato nell'articolo 12 dello stesso codice deontologico relativo al rapporto di colleganza e di consegna della documenta-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



zione, secondo il quale, al comma I, " l'Associato deve mantenere nei confronti dei colleghi un comportamento ispirato a principi di rispetto reciproco, correttezza e lealtà" e al comma IV, che "la consegna della documentazione deve avvenire in modo tale da garantire la continuità della gestione".

Sulla base delle premesse giuridiche e normative fin qui esposte è possibile definire i passaggi logico-giuridici per rispondere al quesito iniziale circa l'obbligo di rendicontazione dell'amministrazione uscente nonché delineare le conclusioni della presente trattazione.

Per poter almeno auspicare di rispondere esaustivamente alla domanda iniziale è necessario sottolineare che le considerazioni dalle quali prendere spunto sono: le norme sul mandato che indiscutibilmente regolano ancora molti aspetti dell'amministrazione condominiale, sempre che non siano in contrasto con la disciplina condominiale; la normativa codicistica in materia di condominio così come novellata con la riforma del 2013; la legge 4/2013 che ha introdotto principi del tutto nuovi ed evolutivi e le norme deontologiche.

Secondo le norme sul mandato, in particolare secondo l'articolo 1713 c.c., I comma, " Il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato.."

Questo principio è stato più volte richiamato da recentissima giurisprudenza, sia di merito sia di legittimità, al fine di sostenere la tesi circa l'obbligo di rendicontazione, anche infrannuale, dell'amministratore uscente.

Infatti, secondo il Trib. di Bari, sez III 27 marzo 2018 sulla base dei precetti innanzi citati, pur se revocato o se dimessosi, l'amministratore uscente dovrebbe redigere il rendiconto e consegnarlo al suo successore che provvederà a porlo in discussione in assemblea. Proprio su tale aspetto, la giurisprudenza ha chiarito che "l'art. 1129 c.c. prevede l'obbligo dell'amministratore di

restituire i documenti e rendere il conto così come è previsto l'obbligo in capo al mandatario di rendere il conto ai sensi dell'art. 1713 c.c.”.

Ed ancora, secondo altra pronuncia, l'amministratore è obbligato nei confronti del condominio alla redazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione; da qui la condanna della società convenuta a redigere il rendiconto delle spese straordinarie (Trib. Milano, sez. XIII, 3 settembre 2019, n. 7942. In tal vicenda è stata ritenuta fondata la domanda del condominio con cui si chiedeva alla società amministratrice di procedere alla rendicontazione delle spese straordinarie sostenute per i tetti. Il CTU rilevava infatti che la società amministratrice all'atto del passaggio delle consegne, aveva trasmesso al nuovo amministratore un documento qualificato - riepilogo contabilità - tale prospetto contabile non era conforme alla norma di legge ex art. 1130 *bis* c.c., e non riportava il dettaglio delle scritture contabili alla base della situazione economica, patrimoniale e finanziaria del condominio né vi è una netta distinzione tra attività e passività).

Infine una recentissima pronuncia dei giudici di legittimità:

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 24 giugno 2021, n. 18185 sul ricorso presentato dal Sig... amministratore del Condominio Sino al 20 giugno 2013 avverso la sentenza del Tribunale di Catania che aveva accolto la domanda di due condomini condannando l'amministratore convenuto a consegnare il rendiconto della gestione della piscina dell'anno 2012 e il rendiconto della gestione parziale del 2013.

Secondo la Cassazione "...Il rendiconto ed i documenti possono essere consegnati dall'amministratore uscente direttamente all'amministratore subentrante, ove l'assemblea abbia tempestivamente provveduto alla designazione del nuovo, spiegando la delibera di nomina efficace nei confronti anche dei terzi ai fini della rappresentanza sostanziale del condominio. La mancata nomina del nuovo amministratore, evenienza che prospetta il ricorrente come avvenuta nel complesso (*omissis*) dopo la cessazione del suo incarico il 20 giugno 2013, non legittima, tuttavia, uno ius retinendi con riguardo alla documentazione né un esonero dal rendiconto dell'amministratore uscente, intercorrendo il rapporto di amministrazione pur sempre con i singoli condomini mandanti del mandato collettivo, e non con il condominio inteso quale soggetto distinto ed unitariamente considerato. Trovando applicazione nel contratto che intercorre tra l'amministratore e i condomini le norme sugli obblighi e sulle attribuzioni del primo di cui agli artt. 1129 e 1130 c.c., e, per quanto non disciplinato, le disposizioni in tema di mandato (art. 1129 c.c., penultimo comma), alla scadenza l'amministratore è comunque tenuto a consegnare la documentazione in suo possesso ed a rendere il conto anche su richiesta del singolo condomino, stante la già avvenuta estinzione del mandato collettivo e potendosi presumere che tale richiesta interessi egualmente tutti i vari condomini, in quanto affare ad essi comune. Il ricorso va perciò rigettato, con condanna del ricorrente a rimborsare ai controricorrenti le spese....”

Orbene, la stessa Cassazione riconosce l'applicazione in via primaria delle disposizioni in materia condominiale, in particolare degli articoli 1129 e 1130

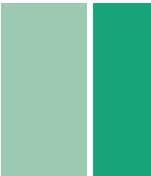
del c.c. che prescrivono gli obblighi dell'amministratore e rinvia, in un secondo momento, alle norme sul mandato in generale per quanto non espressamente sancito nelle prime.

In effetti, analizzando gli articoli citati anche dalla recentissima Cassazione Civile, non si ravvisa alcun obbligo esplicito per l'amministratore uscente di redigere il rendiconto condominiale parziale.

Invero, l'art 1129 c.c. stabilisce, all'VIII comma, "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi", senza menzionare alcun obbligo circa la consegna e/o presentazione del rendiconto relativo alla sua gestione parziale condotta sino al momento della revoca o dimissioni.

L'art. 1130 c.c. prevede l'obbligo per l'amministratore di redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni. L'espresso richiamo al rendiconto annuale farebbe presumere il certo obbligo per l'amministratore uscente di redigere il rendiconto relativo all'intero esercizio finanziario di riferimento ma sembrerebbe escludere l'obbligo di rendicontazione per il periodo parziale intercorso tra la fine dell'esercizio e la cessazione del suo incarico.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Ma se da un lato la mancanza di un'espressa previsione normativa circa l'obbligo di rendicontazione anche parziale dell'amministratore uscente potrebbe far propendere per l'esonero di quest'ultimo dall'adempimento di tale obbligo, dall'altro l'espresso richiamo alle norme sul mandato che stabiliscono l'obbligo tout court del mandatario di rendere il conto della gestione unitamente ai principi di correttezza, buona fede, diligenza durante l'esercizio della professione sanciti dalla L. 4/2013 e l'osservanza dei principi deontologici sopra espressi (vedi codice deontologico ANACI), permettono di concludere nel riconoscere un obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente della gestione anche parziale intercorsa tra la chiusura dell'ultimo esercizio finanziario e la data di cessazione dell'incarico. Il rendiconto può essere consegnato all'amministratore subentrante congiuntamente alla consegna di tutta la documentazione condominiale e sarà poi quest'ultimo a procedere con gli adempimenti per ottenerne l'approvazione assembleare. Tale conclusione appare in linea con i principi normativi estrapolati dal connubio della disciplina condominiale, delle norme sul mandato e della legge sulle professioni non ordinistiche.

Infatti l'obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente, oltre a trovare un fondamento giuridico nelle norme sul mandato, risponde ad esigenze di professionalità che, secondo la L. 4/2013, deve essere garantita dal professionista e per la quale quest'ultimo sarebbe chiamato a rispondere in caso di inosservanza. Professionalità ma anche correttezza deontologica nei confronti tanto dei condomini quanto del collega subentrante il quale deve essere messo nelle condizioni di proseguire la gestione con continuità e senza difficoltà.

Pertanto si conclude affermando l'obbligo di rendicontazione dell'amministratore uscente, adempimento che tutela sia lo stesso amministratore sia il collega subentrante, rispondendo a criteri di chiarezza e di trasparenza circa la gestione riconducibile all'uno e all'altro professionista.

■

* Coordinatore Gruppo Giovani ANACI Roma