

Cambio dell'amministrazione in condominio

di Fabiana Carucci *

L'art.1129 c.c., ci dà indicazioni circa la nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore di condominio. In particolare qui si legge: "...Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130...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...". La nomina dell'amministrazione si basa su un rapporto di stima e fiducia con il condominio. Può tuttavia capitare che non si arrivi alla naturale fine del rapporto annuale, ma che si verifichino circostanze tali per cui il rapporto fra l'amministrazione e il condominio debba essere interrotto anzi tempo con o senza giusta causa. Nel primo caso, non è previsto che venga elargito al professionista quanto di restante gli spetta, considerando la naturale fine del mandato: qualora invece si sia in presenza di una revoca mandato anzi tempo senza giusta causa, l'amministratore deve ricevere quanto pattuito fino a fine mandato, anche se il rapporto si interrompe prima della naturale scadenza prevista.

REVOCA DELL'AMMINISTRATORE CON O SENZA GIUSTA CAUSA

All'interno del suddetto art.1129 c.c., riguardo alla revoca del mandato anzi tempo, si dispone che: "...L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i con-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

domini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato...".

Il Giudice ha deliberato in merito alla revoca con o senza giusta causa ed al compenso spettante all'amministratore che termina il suo mandato prima della scadenza naturale, mettendo l'accento anche sulla fiducia come base del rapporto stesso. In proposito si veda l'Ordinanza del 2021 n.7874:

"...Come chiarito da Cass. Sez. Un. 29/10/2004, n.20957, la previsione della revocabilità ad nutum da parte dell'assemblea conferma la assimilabilità al mandato del rapporto intercorrente tra condominio ed amministratore e, conseguentemente, il carattere fiduciario dell'incarico.

Trattandosi, peraltro, di mandato che si presume oneroso conferito per un tempo determinato, se la revoca è fatta prima della scadenza del termine di durata previsto nell'atto di nomina (come avvenuto nella specie, essendo stata l'amministratrice nominata per un anno in data 30 dicembre 2010 e revocata in data 11 aprile 2011), l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

5.4. È infatti da ritenere che l'art. 1129 c.c. si preoccupa unicamente di far salvo il potere di revoca dell'assemblea, senza tuttavia regolarne gli effetti, il

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

che non esonera l'interprete dal far uso di quelle norme analoghe che, a proposito della revoca ante tempus, differenziano le conseguenze avendo riguardo alla sussistenza, o meno, della giusta causa di recesso (art. 1725, comma 1, c.c., appunto, ma anche art. 2383, comma 3, c.c.).

5.5. Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto: L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

6. Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato, il quale riesaminerà la causa...P.Q.M. La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di Cassazione, al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2021".

Visto pertanto che il cuore della questione è nella giusta causa del termine anticipato del mandato, sempre l'art.1129 c.c. chiarisce in merito: "...Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;*
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;*
- 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;*
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;*
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;*
- 6) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;*
- 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130 numeri 6), 7) e 9);*
- 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.*

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



SPESE GIUDIZIARIE E CONTENZIOSO

Innanzitutto va detto che la revoca, anche qualora si agisca per via giudiziaria, non ha comunque natura di contenzioso e pertanto non vi può essere richiesta di risarcimento per le spese di giudizio, come dispone in merito proprio la Cassazione, con la sentenza n.25336 dell'11 ottobre 2018 in merito al pagamento delle spese giudiziarie: "...sul ricorso (iscritto al N.R.G. 6059/14)... il provvedimento camerale relativo alla istanza di nomina o di revoca dell'amministratore di condominio, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra condomini, si risolve in un intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo privo dell'attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto, essendo finalizzato soltanto alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una sua corretta amministrazione.

Dalle considerazioni esposte consegue che nei procedimenti di volontaria giurisdizione in questione non trovano applicazione le regole di cui all'art. 91 c.p.c. e ss., le quali postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso. Di conseguenza, le evidenziate caratteristiche del procedimento ex art. 1129 c.c., comma 1, di nomina dell'amministratore di condominio (quand'anche sia stato inammissibilmente proposto reclamo avverso il relativo decreto, come accaduto nella fattispecie) comportano l'inapplicabilità delle disposizioni di cui all'art. 91 c.p.c. e ss., cosicché le spese del procedimento devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate proponendo il ricorso per la nomina dell'amministratore o resistendo a tale iniziativa giudiziaria...".

La Cassazione ha quindi chiarito che non sussistendo di fatto un contenzioso, ma essendo sotto la lente solo il bene ultimo e finale della corretta am-

ministrazione condominiale, non è esatto prevedere una condanna alle spese di giudizio ritenendo il ricorso, in tal senso, inammissibile.


"...3. In definitiva, avendo il Tribunale di Milano (in composizione collegiale) - sez. Volontaria Giurisdizione legittimamente statuito nel senso del non luogo a provvedere sulle spese all'esito del procedimento di reclamo (dichiarato inammissibile), ne consegue che il proposto ricorso straordinario per Cassazione deve essere ritenuto inammissibile (mentre lo sarebbe stato se, al contrario e malgrado le descritte caratteristiche del procedimento in questione, avesse illegittimamente provveduto sulle spese stesse, applicando la disciplina generale del procedimento contenzioso). In difetto della costituzione degli intimati non v'è luogo a provvedere sulle spese della presente fase di legittimità. Ricorrono, tuttavia, le condizioni per dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater."

PASSAGGIO DI MANDATO E CONTESTAZIONI

Non sempre i passaggi di consegna dell'amministrazione, avvengono in modo pacifico. Vi è il caso di un contenzioso tra un condominio e la s.r.l. amministrazione uscente. Iniziamo a vedere quanto previsto dall'art.2043 c.c. *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno"*. Il Tribunale di Milano, sezione civile XIII, con sentenza n.7942 del 3 settembre 2019, ha disposto in merito alla disputa di cui sopra, ove il condominio ravvisava un non corretto comportamento dell'amministrazione uscente, ed in particolare chiamava la stessa alla restituzione di diverse quote che questa si era trattenuta a vario titolo, nel lasciare il mandato. Di contro, l'amministrazione s.r.l. uscente, convenuta in giudizio, replicava chiamando, tra l'altro, in causa un'assicurazione con cui aveva in essere una polizza. L'assicurazione stessa eccepeva una responsabilità attiva dell'amministrazione contestandole che volontariamente (la polizza tutelava da danni involontari) aveva posto in essere un comportamento tale da cagionare danni al condominio, da cui l'inoperatività della polizza stessa. Vediamo meglio nella stessa sentenza. *"Con atto di citazione notificato il condominio conveniva in giudizio la *** chiedendone la condanna al risarcimento dei danni provocati ai sensi dell'art. 2043 c.c. e segnatamente: alla restituzione dell'importo di € 3.172,00 prelevato a titolo di quota amministrazione straordinaria; alla restituzione dell'importo di € 4.460,50 come risultante esistenti in cassa al momento del passaggio di consegne; al rimborso dell'importo di € 384,43 per sanzioni ed interessi per omessa o ritardato versamento di ritenute alla fonte come doc. 7; a rimborsare al condominio l'importo di € 1.055,36 a titolo di spese per la mediazione ex lege 28/2010; a eseguire il rendiconto delle spese straordinarie di cui al doc. 5 (Straordinaria Tetti) precisando gli incassi ricevuti e i pagamenti effettuati ex art. 263 c.p.c.*

Il convenuto costituendosi contestava le avverse deduzioni e chiedeva il rigetto della domanda; in subordine, chiedeva di essere garantito dalla ...omissis... Assicurazioni spa con cui aveva in essere una polizza assicurativa. La

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Assicurazioni spa, chiamata in causa, eccepiva l'inoperatività della polizza che aveva ad oggetto i danni cagionati involontariamente dall'assicurato; nel merito contestava, comunque, l'esistenza di comportamenti dell'assicurato che potessero ritenersi fonte di responsabilità nei confronti del condominio.


Il G.U. disponeva c.t.u. contabile e, all'esito, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione".

La Corte, analizzati i fatti, si esprimeva dunque a favore del condominio richiedente. In particolare, al punto 5 della sentenza si legge: "...5) La doglianza del condominio attore di condannare la s.r.l. ad eseguire il rendiconto delle "spese straordinarie tetti", è fondata e andrà, pertanto, accolta.

La vecchia amministrazione, all'atto del passaggio delle consegne, ha trasmesso al nuovo amministratore un documento qualificato "riepilogo contabilità (doc. 20 e); tale prospetto contabile, non è conforme alla norma di legge ex art. 1130 bis c.c., e non riporta, così come rileva anche il c.t.u., "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". La responsabilità della convenuta è evidente. La vecchia amministrazione era obbligata nei confronti del condominio alla redazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione; la gestione della convenuta, sul punto, risulta tenuta in violazione di elementari regole di buona amministrazione finanziaria e contabile dell'ente comune..."

L'esito finale della sentenza è a favore del condominio, condannando di fatto l'amministrazione alla restituzione di quanto richiesto, come in dettaglio si legge in sentenza.

"... P.Q.M. Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

- 1. Condanna srl a rimborsare al condominio attore la somma di € 384,43 oltre interessi dal pagamento al saldo.*
 - 2. Condanna srl ad eseguire il rendiconto delle spese straordinarie tetti.*
 - 3. Rigetta la domanda riconvenzionale di srl*
 - 4. Pone definitivamente le spese di ctu a carico di srl*
 - 5. Condanna srl al pagamento delle spese legali a favore del condominio attore che si liquidano in € 1.850,00 per compensi oltre 98,00 di spese oltre IVA CPA e 15% spese generali, e a favore della terza chiamata € 3.200,00 per compensi ed € 50,00 per spese, oltre Iva CPA e 15% spese generale..."*
- 

* Giornalista pubblicitista freelance