

Revoca giudiziaria dell'amministratore

C'È UNA STRADA PER EVITARE DI ANDARE IN GIUDIZIO?

di Adriana Nicoletti *

Il termine "*mala gestio*" è entrato nel linguaggio corrente per indicare ed additare l'amministratore che, con azioni reiterate oppure a volte solo occasionali, commetta irregolarità considerate di entità tale da compromettere i rapporti di fiducia con il condominio, giustificandone la revoca. Oggi i condomini non possono più solo "sospettare" l'amministratore di gestire il condominio con modalità non rispondenti ai canoni di correttezza e trasparenza, ma devono configurare l'esatta ed effettiva consistenza delle gravi irregolarità.

L'AMMINISTRATORE QUALE MANDATARIO DEL CONDOMINIO: OBBLIGHI GENERICI E SPECIFICI

Con la riforma del condominio, introdotta con la l. n. 220/2012, l'art. 1129, comma 14, c.c. ha definitivamente assimilato la figura dell'amministratore al mandatario, stabilendo che per tale attività tutto quanto non è coperto dalle norme del Codice civile è regolato dalle disposizioni in tema di mandato (artt. 1703 e ss., c.c.). Il legislatore, che ha voluto precisare che tali norme si applicano all'intero impianto dell'art. 1129 c.c., ha nuovamente utilizzato lo schema del "rinvio", già previsto dall'art. 1139 c.c. con riferimento all'istituto della comunione.

In questo quadro le norme sul mandato assumono un carattere di genericità e si affiancano ed integrano con quelle specifiche che sono contenute nel Codice civile e che disciplinano i rapporti tra l'amministratore, l'assemblea ed i condomini nel rispetto di un contesto contrattuale che, per ogni tipo di attribuzioni, ha regole definite.

Questa dicotomia trova il suo fondamento in un principio di carattere generale: l'amministratore, nella veste di mandatario del condominio in forza del contratto di nomina da parte dell'assemblea, si obbliga a compiere per conto del condominio un'attività di gestione che comprende "più atti giuridici" (art. 1703 c.c.). Tale espressione, che costituisce l'oggetto del mandato, è di ampia portata e ricomprende non solo l'attività giurisdizionale in senso stretto ma ogni atto, di carattere negoziale e non, i cui effetti si riflettono direttamente nella sfera giuridica del mandante, ovvero del condominio.

Come previsto dall'art. 1708 c.c., inoltre, il mandato comprende non solo gli atti, per i quali l'incarico è stato conferito, ma si estende anche a tutti gli atti

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

che si rendono necessari per il loro compimento e, quindi, anche alle attività preparatorie o accessorie rispetto alle quali l'amministratore non deve rendersi responsabile di un eccesso di potere rispetto a quello che rappresenta il contenuto del mandato stesso (art. 1711 c.c.).

Il principio fondamentale che deve guidare il mandatario/amministratore è quello stabilito dall'art. 1710 c.c.: eseguire il mandato conferitogli dall'assemblea con la diligenza del buon padre di famiglia, rendendo edotto il condominio delle circostanze sopravvenute, che potrebbero determinare la revoca dell'incarico o la modificazione del contratto in essere con l'ente rappresentato.

Al fine di evitare quella che viene definita come *mala gestio* dell'amministratore nell'esecuzione del mandato, già queste poche regole potrebbero, da sole, rappresentare una sorta di *vademecum* per lo stesso, tuttavia – come accennato – ad esse si deve aggiungere il rispetto di tutti gli obblighi specifici derivanti dalle norme previste non solo dal Codice civile, ma anche dalle leggi speciali collegate.

QUANDO SI VERIFICA EFFETTIVAMENTE LA MALA GESTIO DELL'AMMINISTRATORE?

Non si può negare che molto spesso, in ambito condominiale, si crea una contrapposizione tra l'amministratore ed i condomini e che il clima, che dovrebbe essere di collaborazione reciproca, cede il passo ad uno stato di conflitto anche alimentato dal comportamento ostile di qualche condomino, il quale vede nel rappresentante condominiale un presunto o, addirittura, un vero e proprio nemico della collettività.

A proposito della c.d. diligenza richiesta all'amministratore l'art. 1129 c.c., nella formulazione introdotta dalla legge n. 220/2012, ha definito i casi di *mala gestio* o di gestione infedele nell'espletamento delle proprie attribuzioni, individuando una serie di ipotesi nelle quali riconoscere gli estremi della grave irregolarità che può portare, se provata, alla revoca giudiziaria del titolare dell'ufficio. Tali ipotesi, che costituiscono un'elencazione non esaustiva, trovano ragione d'essere proprio nel peso dei comportamenti che, in alcuni casi, vanno al di là della semplice disattenzione, palesando una mancanza di professionalità o di correttezza nello svolgimento delle funzioni connesse all'incarico. Infatti, se si esaminano con attenzione i numeri da 1 ad 8 del comma 12 dell'art. 1129 c.c., ci si può rendere conto come ciascuna delle anomalie evidenziate come motivo di revoca del mandato corrisponda ad altrettanti doveri posti a carico dell'amministratore dalle norme codicistiche. Ma anche in tale elenco, per quanto non esaustivo in relazione alla natura delle irregolarità ivi fissate, si evidenziano alcuni casi nei quali ci sembra di intuire che il legislatore abbia voluto rinviare ad un momento successivo gli effetti di un comportamento dell'amministratore potenzialmente atto a motivare la sua revoca giudiziaria.

I DUE CASI DELLA MANCATA APERTURA DEL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE E DELLE IRREGOLARITÀ FISCALI

Premesso che la prima questione dovrebbe essere superata poiché oramai i condomini si sono adeguati alle disposizioni di cui all'art. 1129, comma 11,

c.c., ciò non toglie che, in via del tutto teorica, vi è sempre la remota possibilità che un condominio difetti di un conto corrente ad esso intestato. In questo specifico caso, così come nell'ipotesi in cui l'amministratore abbia commesso gravi irregolarità fiscali, il legislatore ha previsto che i condomini, anche singolarmente, possano 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 ed in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato».

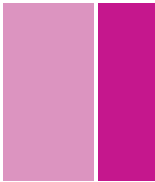
Si ritiene che la norma debba essere interpretata in ragione della sua *ratio*. Sembra, infatti, plausibile ritenere che il legislatore, limitando ai due casi in esame la possibilità di consentire ai condomini di risolvere preventivamente ed in sede assembleare la situazione conflittuale in essere con l'amministratore, abbia inteso offrire un mezzo per prevenire un contenzioso giudiziario. Al contempo l'eventuale decisione dell'assemblea di respingere la domanda di revoca dell'amministratore sembrerebbe essere disconnessa dal conseguente relativo giudizio, anche se il rapporto tra queste due circostanze determina – come vedremo – qualche dubbio in merito alle decisioni che il giudice sarà chiamato ad assumere in sede di contenzioso.

Quello che preme evidenziare è che il numero 3) dell'art. 1129 c.c. (mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale) non può che essere coordinato con il numero 4), che sanziona come non corretto il comportamento dell'amministratore che abbia gestito il condominio «secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini» e, ancora prima, con il precedente comma 7) che, per la prima volta, ha imposto, in capo allo stesso, l'obbligo di «fare transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o dai terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio».

Il combinato disposto delle tre disposizioni, pertanto, è tale da qualificare il mancato rispetto del dettato legislativo come rilevante irregolarità che porta alla revoca giudiziaria dell'amministratore ma, pur nella gravità obiettiva della violazione, il legislatore ha ipotizzato che la situazione possa essere oggetto di rimedio nello stesso momento in cui l'inadempienza sia stata contestata. Da qui l'intervento normativo che ha un duplice scopo: da un lato, consentire ai condomini di ottenere immediatamente la regolarizzazione della situazione anomala senza dover attendere i tempi biblici della giustizia e, dall'altro, consentire all'amministratore non diligente, ma che abbia prontamente posto fine alla violazione (nella specie, aprendo il conto corrente intestato al condominio), di proseguire nel suo mandato. Tutto ciò, naturalmente, presuppone che il comportamento non corretto del rappresentante condominiale non abbia causato danni al condominio, perché in questo caso l'intero discorso cadrà.

Per altro verso le irregolarità fiscali rimandano direttamente alle attribuzioni di cui all'art. 1130, n. 5, c.c., previste per la prima volta in seguito all'entrata in

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



vigore della riforma del condominio. Ne fanno parte non solo i classici adempimenti verso i dipendenti del condominio (pagamento dei contributi previdenziali ed assistenziali, del trattamento fine lavoro, ecc.), ma anche altri obblighi, quali la presentazione della dichiarazione ai fini dell'IMU e TASI sui beni di proprietà condominiale; il pagamento della tassa annuale per l'occupazione del suolo pubblico concernente il passo carrabile di accesso a zone condominiali (autorimesse interrate, cortili); il compimento delle pratiche inerenti alle detrazioni Irpef concesse ai condomini per i relativi i lavori di natura condominiale ammessi alle agevolazioni fiscali; la presentazione del modello 770 e così via.

Anche in questi casi il legislatore ha concesso ai condomini la possibilità di tentare, prima di chiedere la revoca dell'amministratore in via giudiziaria, di risolvere la questione in sede assembleare. Ciò, presumibilmente, in considerazione del fatto che inadempimenti di questo genere, che comportano l'applicazione di sanzioni nei confronti del condominio che, per le congenite lentezze burocratiche, non sono irrogate in tempi brevi, potrebbero essere il frutto di una mera ed isolata disattenzione dell'amministratore alla quale lo stesso può porre rimedio non appena ricevuta la segnalazione. Fermo restando, anche in questo caso, che in capo all'amministratore vi potrebbe essere sempre il pericolo di incorrere in una responsabilità per inadempimento, con il conseguente obbligo di risarcire i danni causati al condominio.

IRREGOLARITÀ FISCALI, CONTO CONDOMINIALE E GIUDIZIO DI REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

L'art. 1129, comma 11, c.c. stabilisce – come detto – che il/i condomino/i nei due casi in oggetto prima di adire l'autorità giudiziaria "possono" e non "devono" chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. La domanda non può che essere rivolta a quest'ultimo, il quale non può rifiutarsi invocando l'applicabilità dell'art. 66, comma 1, disp.att. c.c., secondo il quale l'assemblea straordinaria viene convocata dall'amministratore quando ne facciano richiesta almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. Il legislatore, infatti, non ha assolutamente preso in considerazione l'ipotesi in cui l'assemblea non sia stata convocata.

A questo punto si pone un duplice problema: capire come si possa determinare il giudice se il passaggio preventivo non sia stato adempiuto, oppure se l'assemblea abbia rifiutato di revocare l'amministratore.

Quanto alla prima ipotesi, difettando la norma di un carattere coercitivo, il mancato assolvimento di quanto ivi prescritto non dovrebbe assumere, ai fini della decisione, un carattere rilevante. Tuttavia, va rilevato che in un caso di revoca giudiziaria dell'amministratore per gravi irregolarità (mancata convocazione dell'assemblea; omessa manutenzione di parti comuni; mancata esibizione dei giustificativi di spesa), appurata l'infondatezza delle censure formulate nei confronti dell'amministratore, in via del tutto incidentale e *ad abundantiam*, il giudicante (Trib. Avellino, decr. 22 marzo 2016) ha posto in evidenza quanto disposto dall'art. 1129 c.c. cit. ed ha affermato che, in ogni caso, occorre sempre rivolgersi anticipatamente all'assemblea. Una chiosa del tutto si-

billina dalla quale si potrebbe trarre che il mancato ricorso preventivo all'assemblea potrebbe essere di per sé un motivo per rigettare il ricorso.

Nell'ipotesi in cui, invece, l'assemblea abbia rifiutato di revocare l'amministratore ritenendo non rilevanti le doglianze del condomino circa le irregolarità addebitate al rappresentante condominiale ci si troverebbe di fronte ad una delibera, sempre se adottata con le maggioranze di legge, approvata nell'ambito dei pieni poteri discrezionali dell'organo collegiale e che dovrebbe essere oggetto di impugnativa.

Tuttavia, occorre considerare che l'art. 1129, comma 11, c.c. sembra avere escluso questa possibilità nel momento in cui il legislatore ha stabilito che la mancata revoca dell'amministratore da parte dell'assemblea non impedisce al condomino di agire in via giudiziaria eliminando, di fatto, l'utilizzo dello strumento dell'impugnativa.

Questa soluzione sembra essere giustificata da un duplice ordine di considerazioni.

In primis che il giudice dell'impugnativa non potrebbe entrare nel merito della validità sostanziale della delibera, poiché la giurisprudenza è costantemente orientata nel senso di affermare che «*in tema di condominio negli edifici, il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari è limitato ad un riscontro di legittimità della decisione, avuto riguardo all'osservanza delle norme di legge o del regolamento condominiale ovvero all'eccesso di potere, inteso quale controllo del legittimo esercizio del potere di cui l'assemblea medesima dispone, non potendosi invece estendere al merito ed al controllo della discrezionalità di cui tale organo sovrano è investito; ne consegue che ragioni attinenti alla opportunità ed alla convenienza della gestione del condominio possono essere valutate soltanto in caso di delibera che arrechi grave pregiudizio alla cosa comune, ai sensi dell'art. 1109, comma 1, c.c.*» (tra tutte: Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061; Cass. 17 agosto 2017, n. 20135).

In secondo luogo, assume rilevanza il fatto che l'azione di impugnativa, che si svolge con rito ordinario e si conclude con una sentenza, è incompatibile con la domanda di revoca giudiziaria dell'amministratore (proposta nella stessa azione di impugnativa) che, in quanto giudizio di volontaria giurisdizione, si svolge con il rito camerale e si definisce con l'emissione di un decreto, impugnabile in Corte di appello.

Merita, infine, di essere segnalata la posizione di autorevole dottrina (Nasini, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, Giappichelli, 2017, 705) che ha posto l'attenzione su alcuni punti critici della norma in esame quali, ad esempio: l'aver limitato l'applicabilità dell'art. 1129, comma 11, c.c. alle sole due ipotesi qui esaminate e non a tutti i casi di gravi irregolarità di cui al comma 12; l'aver attribuito all'assemblea il compito di valutare le gravi irregolarità fiscali, non tenendo conto che spesso i condomini sono sforniti delle competenze necessarie per tali valutazioni; non essersi posto il problema di quello che succede nel caso in cui l'amministratore si rifiuti di convocare l'assemblea.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

* Consulente legale ANACI