

## La cessazione dell'incarico

di Ferdinando della Corte \*

*All'amico Andrea Ghiringhelli*

Larga parte della giurisprudenza e della dottrina ritiene che, trascorsi due anni dalla sua nomina, l'amministratore decada in modo automatico dalla carica.

Cioè se sia cessato. Non sono d'accordo.

La mia opinione è opposta.

Rassegniamoci tutti, il 10° comma dell'art.1129 c.c. è tutt'altro che chiaro.

Il Prof. Ainis ha scritto che conoscere le nostre leggi è impossibile, perché è impossibile capirle.

Il 10° comma dell'art.1129 c.c. ne è la triste conferma.

Se il 10° comma dell'art.1129 c.c. fosse chiaro non avrebbe scatenato un dibattito sulla sua interpretazione che dura da 10 anni e non ha ancora trovato una soluzione univoca. Sulla dibattuta questione sono state riempite tonnellate di carta, ma siamo sempre al punto di partenza.

Se fior fiore di giuristi sostengono in modo appassionato tesi opposte, tutte fondate su valide argomentazioni, vuol dire che la norma si presta ad interpretazioni opposte.

Come può testimoniare la Dott.ssa Gisella Casamassima, presente con me ad un convegno a Padova, un insigne giurista spiegò in modo logico e coerente che l'unica lettura interpretativa possibile dell'art. 1129, 10° comma, c.c. fosse addirittura la durata annuale dell'incarico di amministratore.

Quindi, presa a sé stante, si tratta di una norma non risolutiva.

Soprattutto se ci si limita a leggere soltanto il primo periodo.

Pertanto la soluzione al problema non possiamo trovarla limitandoci alla lettura del primo periodo del 10° comma dell'art.1129 c.c., ma dobbiamo cercarla nella lettura integrale del 10° comma coordinandolo all'intero sistema "condominio" e ad altre norme.

Che l'amministratore "cessi" allo scoccare dei due anni, come la carrozza di Cenerentola di nuovo zucca allo scoccare della mezzanotte, è in evidente contrasto con la realtà, con la logica, ma anche con le norme e con la giustizia "giusta".

Sono convinto che l'amministratore rimanga in carica *"sine die"*, cioè senza limite di tempo, nella pienezza dei suoi poteri, nessuno escluso, fino a quando l'assemblea convocata *ad hoc* non nomini il nuovo amministratore e questi abbia accettato.

Pertanto, fino a quando l'amministratore non sia stufo o i condomini non intendano cambiarlo e quindi non venga deliberata la sua sostituzione, l'amministratore è l'amministratore.

Senza limiti di poteri, obblighi, doveri e responsabilità.

E' l'amministratore.

### A) LA REALTÀ DEI FATTI

La sostanza delle cose deve prevalere e prevale sulla pura astrazione teorica.

Cosa vuol dire che l'amministratore sia "cessato"?

Secondo la Treccani cessare è "avere termine".

Secondo lo Zingarelli parimenti è "avere fine, termine".

Pertanto, per coloro che ritengono che l'amministratore dopo due anni e un minuto sia cessato dall'incarico, amministratore "cessato" vuol dire che non è più l'amministratore. Il suo mandato è finito. Stop.

E allora chi sarebbe? Un abusivo, un *falsus procurator*, un folle volontario suicida? Allora sarebbe libero da tutte le incombenze e le responsabilità legate al suo incarico professionale, tranne che per gli atti urgenti?

Dopo due anni e un minuto dalla sua nomina quale attività professionale sarebbe legittimato a non svolgere l'amministratore "cessato"?

Ebbene, scaduto il biennio, l'amministratore "cessato" non è esentato da alcun compito professionale.

Non lo è di fatto e non lo è diritto.

Infatti quale dei compiti prescritti dagli artt. 1129 e 1130 c.c. egli non dovrebbe eseguire? E la terminologia non mi interessa, non ha alcuna rilevanza, non ha alcuna importanza se lo si voglia definire amministratore in *prorogatio*, oppure amministratore a pieno titolo o in altro modo.

#### 1) Le incombenze professionali cosiddette ordinarie.

L'amministratore, anche dopo la scadenza del biennio, in assenza del subentro del nuovo amministratore, deve continuare ad eseguire le delibere.

Deve convocare le assemblee per rendere il conto della sua gestione.

Nessun dubbio inoltre che, nelle more della nomina del nuovo amministratore, *"l'amministratore/non-amministratore perché cessato"* abbia il dovere di riscuotere le quote condominiali e pagare dipendenti e fornitori.

Deve pagare il portiere e la polizza fabbricato.

Altrettanto certo che debba eseguire gli adempimenti fiscali e curare la tenuta dei registri condominiali.

Ultimo, ma non ultimo, è certo che *"l'amministratore/non-amministratore perché cessato"* risponda dinanzi al giudice penale, civile e amministrativo per le conseguenze delle sue mancanze professionali.

Al giudice penale, civile o amministrativo non può opporre come esimente l'argomento di essere "cessato" o di essere in *prorogatio*. Perché il punto fermo è il permanere della responsabilità su di lui fino a quando non venga sostituito da un nuovo amministratore.

Pertanto in carica o in *prorogatio* o cessato, di fatto nulla cambia.

## 2) Gli atti urgenti

Circa l'obbligo di eseguire gli atti urgenti nessuna incertezza.

E' la norma stessa che impone in modo esplicito l'obbligo di eseguirli.

La realtà quotidiana ci dice quindi che l'amministratore che sarebbe cessato allo scadere dei due anni continua sempre e comunque a svolgere tutte le sue mansioni, nessuna esclusa.

## B) LA LOGICA

Amministratore cessato dall'incarico, vuol dire, se diamo alle parole il loro corretto significato, che quell'amministratore di quel condominio non è più l'amministratore di quel condominio.

Ma allora Tizio chi è, che cosa è?

Secondo la teoria della cessazione dopo due anni, avremmo l'amministratore Dott. Tizio che non sarebbe più l'amministratore del Condominio Via Garibaldi n. 1, ma lo stesso Dott. Tizio

- a) agisce in nome e per conto del Condominio Via Garibaldi n. 1, spendendo il nome del Condominio;
- b) incassa le quote dai condomini di Via Garibaldi n.1 e spende il denaro del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè movimentata il c/c condominiale;
- c) rappresenta il Condominio Via Garibaldi n. 1 in sede di mediazione e processuale;
- d) compie di sua iniziativa gli atti urgenti a tutela del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè senza la copertura di una delibera;
- e) risponde in sede civile, penale e amministrativa per errori e omissioni professionali compiuti nell'amministrazione del Condominio Via Garibaldi n. 1.

Quindi l'amministratore che sarebbe cessato perché sono trascorsi due anni dalla sua nomina manterrebbe comunque la rappresentanza sostanziale e processuale dei condomini.

Ebbene, sostenere e affermare che il soggetto in questione non sia l'amministratore del Condominio è puro non senso.

Un assurdo logico prima ancora che giuridico.

La logica dice che egli è l'amministratore, perché amministra in toto il condominio.

Ribadisco: non ha alcuna rilevanza dire che sia *in prorogatio* oppure in carica a pieno titolo. Di sicuro non è cessato.

La sostanza dei fatti prevale sulle definizioni nominali.

### C) LE NORME

Allora le domande da farsi sono due:

- a) quando l'amministratore sia "cessato";
- b) quando l'amministratore sia libero dal dovere di compiere atti inerenti al suo incarico e quindi da ogni responsabilità.

Sono due domande diverse, con due risposte diverse.

Perché i due momenti non sono coincidenti.

Rileggiamo l'inizio dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. allorché dispone che *"alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso ..."*.

L'amministratore cessato deve consegnare la documentazione condominiale, ma a chi? A chi deve consegnarla?

La risposta è semplice. Al nuovo amministratore nominato che abbia comunicato la propria accettazione.

L'8° comma dell'art. 1129 c.c. quindi presuppone necessariamente che vi sia stata la nomina del nuovo amministratore.

Ergo l'amministratore è cessato quando viene nominato il nuovo amministratore e questi abbia accettato l'incarico ex art. 1129, 2° comma, c.c.

Non è cessato alla scadenza del biennio.

Pertanto, del tutto coerentemente, l'8° comma dell'art.1129 c.c. si preoccupa di imporre all'amministratore cessato di consegnare la documentazione al nuovo amministratore.

E poi gli impone anche di compiere gli atti urgenti.

Deve compiere gli atti urgenti nell'intervallo di tempo che va dall'accettazione della nomina da parte del nuovo amministratore al passaggio delle consegne.

Passaggio delle consegne che a volte avviene (sbagliando) dopo mesi.

Vale sia per l'amministratore nominato da un mese e subito cambiato, sia per quello che venga considerato *in prorogatio* perché amministra da anni dopo la scadenza temporale del mandato.

In entrambi i casi, a seguito della nomina e accettazione del nuovo amministratore, il vecchio amministratore cessa e deve fare due cose:

- a) il passaggio delle consegne;
- b) compiere gli atti urgenti.

Di conseguenza le due risposte alle due domande sono:

- a) l'amministratore è cessato quando il nuovo amministratore nominato abbia accettato la nomina ex art. 1129 c.c., 2° comma;
- b) l'amministratore uscente sarà esente da ogni responsabilità quando avrà eseguito il passaggio delle consegne al nuovo amministratore.

Il corollario di tutto ciò è che per un certo, limitato periodo di tempo, vale a dire dall'accettazione della nomina al completamento del passaggio delle consegne, si potranno avere, in caso di evento dannoso, due soggetti corresponsabili: l'amministratore uscente e l'amministratore entrante.

## D) GIUSTIZIA. QUALE?

Per di più, la teoria della cessazione automatica dall'incarico alla scadenza del mandato biennale determina un effetto perverso, a favore degli amministratori colpevoli di gravi responsabilità.

Infatti, in modo del tutto logico e coerente con la tesi della cessazione del mandato allo scadere dei due anni, larga parte dei Tribunali rigetta l'istanza di revoca per gravi responsabilità dell'amministratore allorché siano passati due anni dalla sua nomina.

Cito, tra tante pronunce, il decreto n. 1967/2016 del Tribunale di Roma del 10 marzo 2016, con il quale è stata rigettata la domanda di revoca per responsabilità grave dell'amministratore perché *"spirato il termine di scadenza naturale del mandato, non può farsi luogo a revoca ... deve infatti ritenersi che la revoca giudiziale dell'amministratore necessita che questi sia nella pienezza del mandato"*.

Se è cessato, afferma la grande maggioranza dei provvedimenti dei Tribunali, come può essere revocato? Non possiamo revocare chi non è più amministratore.

La conclusione è logica e coerente. È il presupposto di partenza che è errato.

Dopo due anni l'amministratore non è cessato.

La teoria opposta, che mi permetto di contestare, consente quindi che, dopo due anni dalla sua nomina, l'amministratore infedele sia sciolto dal rischio di essere revocato dal Tribunale.



Foto © Sofia Polito 2023

E può continuare bellamente ad agire in nome e per conto del Condominio, utilizzando la cassa condominiale.

La teoria della cessazione automatica dopo due anni costituisce pertanto un salvacondotto per l'amministratore infedele.

Un evidente controsenso. Una conseguenza gravemente negativa che è resa possibile unicamente dalla teoria della cessazione automatica alla scadenza del biennio. Esistono fortunatamente provvedimenti che vanno in senso opposto, ma sono ancora la piccolissima minoranza.

Risolvono il problema della revoca per gravi responsabilità dell'amministratore cessato, ma non scalfiscono il cuore del problema, cioè il momento della cessazione dall'incarico.

Sul punto, per soddisfazione delle ottime Colleghe Avv. Elisabetta Zoina e Valeria Albini, cito l'ordinanza dell'8 novembre 2017 della Corte di Appello di Roma, che scrive con estrema cura *"la censura è infondata, atteso che lo stato di prorogatio di poteri dell'amministratore – ove, come nel caso di specie sia ascrivibile a sua inadempienza – è insuscettibile di paralizzare una istanza di revoca"*.

Come si vede la Corte di Appello di Roma molto opportunamente dichiara che anche dopo i due anni dalla sua nomina l'amministratore possa essere revocato per gravi responsabilità.

Ma la Corte di Appello di Roma non ha fatto il passo successivo: non ha scritto a chiare note che può essere revocato perché non è cessato.

Non ha fondato il provvedimento sul presupposto che dopo due anni dalla sua nomina l'amministratore sia ancora l'amministratore con pieni, totali poteri perché non è cessato.

La Corte di Appello di Roma ha compiuto un passo avanti importante, ma non ancora il successivo.



\* Avvocato, Coordinatore consulenti legali ANACI Roma,  
Direttore Corsi di Formazione Dm140