

Corte di Cassazione - Seconda Sezione Sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025

Una sentenza che lascia perplessi

di Ferdinando della Corte *

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025 ha confermato l'indirizzo oramai nettamente prevalente circa l'impossibilità di revocare per gravi responsabilità l'amministratore "cessato", cioè trascorsi due anni dalla sua nomina.

Scriva la Suprema Corte:

"Decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico l'amministratore cessa dall'incarico in maniera automatica, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare".

Per poi precisare che "vengono meno i suoi poteri gestori."

Ragionamento e statuizioni che non appaiono convincenti.

Il 10° comma dell'art.1129 c.c. è tutt'altro che chiaro. Se lo fosse non avrebbe scatenato un dibattito sulla sua interpretazione che dura da oltre 10 anni e non ha ancora trovato una soluzione univoca.

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 possiamo provare a trovarla nell'analisi integrale del 10° comma, ma coordinandolo all'intero sistema "condominio" e ad altre norme.

Che l'amministratore "cessi" allo scoccare dei due anni è in evidente contrasto con la realtà, con la logica, ma anche con le norme e con la giustizia "giusta".

La logica, la realtà e le norme nel loro complesso ci dicono che l'amministratore rimane in carica 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.

Senza limiti di poteri, obblighi, doveri e responsabilità. È e rimane l'amministratore.

A) LA REALTÀ DEI FATTI

La sostanza delle cose deve prevalere 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".

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

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 volontario inco-sciente?

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 sa-rebbe 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 do-vrebbe eseguire?

1) Le incombenze professionali cosiddette ordinarie

L'amministratore, anche dopo la scadenza del biennio, in assenza del su-bentro 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 amministra-tore, "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.

È 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 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 movimenta 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 appare un non senso. Un assurdo logico prima ancora che giuridico.

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

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 tre cose:

- a) compiere gli atti urgenti;
- b) il passaggio delle consegne di tutti i documenti condominiali, vecchi e nuovi;
- c) cancellare tutti i dati dei condomini.

Nelle mani dell'amministratore cessato, dopo il passaggio delle consegne, nulla deve rimanere. Né dati, né documenti.

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, viene rigettata l'istanza di revoca per gravi responsabilità dell'amministratore allorché siano passati due anni dalla sua nomina. La conclusione è logica e coerente. È il presupposto di partenza che è errato. Quindi, dopo due anni dalla sua nomina, l'amministratore infedele è sciolto dal rischio di essere revocato dal Tribunale, ma di fatto può continuare ad agire in nome e per conto del Condominio, utilizzando la cassa condominiale.

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

* Avvocato, coordinatore consulenti legali ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di formazione

Note alla Sentenza di Cassazione

di Gisella Casamassima *

Mi permetto alcune ulteriori riflessioni a quanto esposto dall'avv. della Corte:

1) QUAL È LA DIFFERENZA TRA IL REGIME ANTE RIFORMA E IL REGIME POST RIFORMA?

Prima, l'Amministratore durava in carica un anno, oggi uno + uno (secondo la tesi corrente), ma le conseguenze connesse allo scadere del periodo di durata (uno o due anni non cambia) vogliono affermarsi totalmente diverse.

Come è possibile che prima si riconoscesse valore al suo operato oltre l'anno e si parlasse tranquillamente di prorogatio e oggi non più?

Cosa è cambiato strutturalmente e giuridicamente?

Secondo me nulla, tranne il fatto – corretto – di aver previsto che, in caso di nomina del successore, ai fini dello sveltimento delle pratiche delle consegne, l'Amministratore uscente non abbia diritto al compenso.

2) CONTRATTO DI AMMINISTRAZIONE CONTRATTO TIPICO

Il contratto di Amministrazione condominiale è ormai un contratto tipico. Solo per quanto non previsto si usa la disciplina generale del mandato. La durata del contratto di amministrazione è espressamente prevista in un anno, con rinnovo automatico di pari periodo ed è anche previsto espressamente che ad OGNI rinnovo l'Amministratore è tenuto a fornire determinati dati (a pena di nullità della nomina, ossia del rinnovo stesso), va da sé che il rinnovo non è UNO e UNO SOLO, ma sono più di uno e quindi il contratto di amministrazione condominiale non ha - per quanto attiene la scadenza - una carenza di previsione che fa scattare l'assimilazione al mandato con scadenza, ma ha una previsione TIPICA che è quella che – conformemente alla necessità sociale che sottende – rende l'Amministratore in carica e con a pienezza dei suoi poteri fino a quando non sia sostituito. Tra l'altro l'Assemblea che delibera sulla REVOCA deve deliberare sulla nomina. UN MOTIVO CI SARA' perché è stato espressamente previsto questo, altrimenti non aveva senso scriverlo. E' OVVIO che se revochi un Amministratore e hai l'obbligo di averlo ne devi nominare un altro.

3) LA DATA DI NOMINA E QUINDI DI SCADENZA DEL MANDATO NON COINCIDE CON LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Il che fa sì che, mentre per sottoporre all'Assemblea il rendiconto l'Amministratore ha 180 gg; per farsi nominare/confermare dopo il primo rinnovo dovrebbe sottoporre all'assemblea l'argomento PRIMA di ogni scadenza. Quindi il primo anno dura in carica un anno; già dal secondo dura in carica almeno qualche giorno meno di un anno e così via. Assimilando perciò, in maniera arbitraria e senza senso, l'ufficio di diritto privato ad una licenza/concessione pubblica che deve essere rinnovata prima della scadenza. E comportando anche il fatto che l'assemblea anziché valutare l'Amministratore sulla base del suo operato (il rendiconto) lo nomina per simpatia o non lo conferma per antipatia, con buona pace degli sforzi di professionalizzazione della figura.

Potrebbe in astratto anche succedere che tutti gli anni ci sia un avvicendamento e MAI l'Amministratore uscente avrà portato all'Assemblea il suo rendiconto perché avendo 180 gg di tempo, i due momenti sono totalmente separati e distinti, quando invece la logica del rapporto mandatario/mandante (e a maggior ragione Amministratore/Condominio) sta tutta nella valutazione da parte del mandante dell'operato del mandatario (finanche per l'accettazione del suo operato che determina - solo in quel momento - il diritto al compenso per la prestazione COMPIUTA).

Nella migliore delle ipotesi le Assemblee ordinarie dovrebbero diventare DUE: una per il rinnovo prima della scadenza dell'anno dalla nomina; una per l'approvazione del consuntivo.

ASSURDO.

E tutto questo perché? Per voler per forza far cessare inesorabilmente l'Amministratore alla scadenza del biennio con la conseguenza che;

- a) i Condomini che si vorrebbero tutelare, in realtà, perdono uno strumento duttile e veloce come quello della revoca giudiziaria che non può più operare nei confronti degli Amministratori mascalzoni (cioè quelli che lasciano trascorrere il tempo SENZA FARE nulla e quindi facendo il male per il Condominio) e si trovano davanti soltanto l'alternativa (spesso difficile e onerosa, specie nei condomini molto grandi) di dover seguire la procedura dettata dall'art. 66 d.a.c.c. per TENTARE la nomina di un nuovo Amministratore. Se poi questo percorso non porta alla nuova nomina **per almeno due tentativi** (con spese di tempo, di energie e di soldi non indifferenti), allora e solo allora si potrà fare ricorso richiesta di nomina dell'Amministratore giudiziario;
- b) gli Amministratori che lavorano diligentemente utilizzando semplicemente il tempo messo loro a disposizione dalla legge per portare il rendiconto della gestione, sarebbero dichiarati inesorabilmente CESSATI, prima ancora di concludere il loro mandato che si deve concludere - appunto - con il rendiconto.

4) CESSAZIONE e SCADENZA

La cessazione e la scadenza si riferiscono a due modi diversi di conclusione di un contratto o di un rapporto, con conseguenze legali distinte. La scadenza

indica la fine naturale di un contratto alla data prevista, mentre la cessazione si riferisce alla conclusione del rapporto prima della sua scadenza naturale, tramite recesso o risoluzione, oppure alla scadenza definitiva per disdetta o dimissioni o altre cause di cessazione (morte).

Alla naturale scadenza del contratto, esattamente come nella locazione o il conto corrente, o nella somministrazione, in mancanza di DISDETTA (chiamiamola così, che potrebbe essere la semplice richiesta di almeno due condomini di porre l'argomento all'odg della prima assemblea utile, anche se si va a tenere DOPO la scadenza naturale dell'incarico perché dura solo fino a quando non viene DELIBERATA la revoca, ma nel frattempo è una sorta di disdetta cautelativa) il contratto si rinnova (per forza alle medesime condizioni perché altrimenti verrebbe meno la specifica accettazione da parte di una delle parti), per uguale durata. Nel nostro caso, la durata è un anno e il rinnovo è per un altro anno.

Se la ratio legis è di contemperare l'interesse alla stabilità dei rapporti condominiali (rappresentanza, attività amministrativa, ecc. tanto che l'Amministratore è OBBLIGATORIO) e il controllo da parte dei Condomini sull'operato dell'Amministratore, bene ha fatto la giurisprudenza ante riforma ad elaborare il concetto di prorogatio, quando non c'era il rinnovo.

Oggi – alla luce di una lettura illuminata della riforma, volta alla formazione di principi utili per l'attività quotidiana - quella elaborazione concettuale della prorogatio risulta superata dalla previsione normativa del rinnovo automatico, che - nonostante la corretta cautela adottata dalle Associazioni, in primis ANACI fin dall'origine - ben può sostenersi essere SINE DIE.

Il che discende non solo dal testo della legge: "mancando l'espressa previsione che il rinnovo dell'incarico opera soltanto per un anno conformemente a quanto previsto in altre leggi" con la conseguenza che "la previsione che l'incarico si intende rinnovato per uguale durata serve solo ad escludere che in caso di mancata disdetta al primo anno, l'incarico diventi a tempo indeterminato" (Triola); ma anche dall'intero sistema che solo con la presenza continua e costante di un Amministratore può vivere ed essere gestito.

Non sono cambiate le esigenze della vita condominiale, sono cambiati gli strumenti che la legge ha messo a disposizione. E si badi bene che la legge è intervenuta dopo oltre 80 anni di sedimentazione di sentenze con il preciso scopo di rendere in forma di LEGGE quello che era il frutto di una elaborazione giurisprudenziale ormai consolidata.

Che ci sia riuscita oppure no è sotto il giudizio di tutti.

Sta di fatto che non ha pregio voler concedere all'AMMINISTRATORE scaduto (e asseritamente non rinnovato contro quello che - a mio parere personale - è il dettato espresso della norma), una residua ultrattività soltanto per alcune funzioni, anche solo per convocare una assemblea per la nomina di un successore e non per tutte le altre (rappresentanza).

Mentre ha senso riconoscere all'Amministratore CESSATO dall'incarico una ultrattività residuale, limitata alle attività URGENTI al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni e per il solo lasso di tempo necessario alle consegne al NUOVO Amministratore, addirittura senza diritto al compenso. Questa ultima

previsione, così drastica e penalizzante in un contratto sinallagmatico, si giustifica soltanto con la brevità e la limitazione dei poteri all'indomani della CESSAZIONE ed ha il precipuo scopo di velocizzare la possibilità che il nuovo Amministratore entri nella pienezza non solo dei poteri astratti, ma anche della possibilità concreta di gestire il condominio, senza soluzione di continuità.

E ha un senso pieno e totale, in un rapporto che per sua natura si sviluppa nel tempo e non può avere soluzioni di continuità, prevedere che l'incarico – sebbene con obbligo di rendicontazione annuale – sia durevole nel tempo finché non subentrino cause che ne determinino la cessazione.

In conclusione, è mia opinione personale che occorra superare - nell'applicazione quotidiana e nelle risposte giurisprudenziali - la ripetizione di principi assiomatici nell'interpretare le norme del condominio. Perché così facendo si sacrifica un'interpretazione di più ampio respiro e progressista - che pure le norme consentono - rimanendo meno aderenti alle finalità della legge stessa che sono soprattutto il corretto e ordinato andamento della vita condominiale.

Occorre riconoscere nel rapporto CONTRATTUALE tra Amministratore e Condominio la sussistenza di reciproci diritti e doveri, garantiti da pesi e contrappesi che spesso – nell'interpretazione giurisprudenziale – sono letti a senso unico.

Occorre prendere atto che la legge 4/2013 ha istituito una nuova figura professionale che opera nel Condominio, figura professionale che è soggetta a controlli, vincoli e requisiti superiori anche ai professionisti ordinistici, tali da non meritare il disdegno nei confronti delle legittime rivendicazioni di riconoscimento professionale anche da parte di coloro che devono giudicarne l'operato nei casi specifici, e che spesso mortificano la figura per principio.

Figura che, invece, si erge sempre più a difesa delle classi meno abbienti, ad argine delle lobby immobiliari, oggi sempre più emergenti sul mercato sotto forma di FONDI IMMOBILIARI, che fagocitano non solo il mercato dei beni (immobili) ma anche quello delle persone (Amministratori), a scapito di un sistema di valori consolidato e coerente, di pesi e contrappesi, di redistribuzione della ricchezza e democratico, che solo può garantire e soddisfare realmente le esigenze condominiali e attraverso il condominio della società intera e che non è certo minato dal SINE DIE.

