

Condominio – Amministratore giudiziario – Corte di Cassazione, Sentenza n. 11717 del 05 maggio 2021 - commento

Amministratore di nomina giudiziaria – revoca entro il primo anno di mandato in assenza di giusta causa – ammissibilità – risarcimento per l'anticipato recesso – insussistenza - Corte di Cassazione, sez. 3, sentenza n. 11717 del 05 maggio 2021 a cura di Adriana Nicoletti – Avvocato del Foro di Roma – Commento

FATTO Con ricorso per Cassazione un amministratore di condominio, di nomina giudiziaria, impugnava la sentenza della Corte di appello, secondo la quale è possibile revocare in sede assembleare tale incarico, senza alcun risarcimento per l'anticipato recesso, anche se avvenuto senza giusta causa. Questo – ad avviso del ricorrente – a differenza di quanto previsto dall'art. 1725 c.c. per l'incarico conferito dall'assemblea stessa, in quanto la posizione dei due soggetti sarebbe identica, poiché la sola differenza andrebbe individuata nella fonte e nel procedimento per la designazione dell'amministratore in via giudiziaria. Quindi, se il condominio dovesse recedere dal mandato prima del termine annuale previsto dall'art. 1129, comma 2, c.c. sarebbe esposto al rischio di dover risarcire lo stesso dei danni patiti, anche se nominato dal giudice.

La Cassazione ha respinto il ricorso.

DECISIONE. La Corte di Cassazione ha rilevato che: l'amministratore giudiziario viene nominato per sopperire all'inerzia dell'assemblea; dura in carico un anno; può essere revocato dall'assemblea in ogni tempo o dal giudice in caso di mancato assolvimento degli oneri posti a suo carico dalla legge.

Anche se nominato dal Tribunale la posizione dell'amministratore non muta, poiché resta soggetta alle norme in materia di mandato e non è assimilabile a quella di ausiliario del giudice. Egli deve rendere conto della sua attività solo all'assemblea, che ne determina il compenso ai sensi dell'art. 1709 c.c. L'ufficio dell'amministratore giudiziario, inoltre, cessa quando vengono meno (ad esempio per l'avvenuta nomina dell'amministratore fiduciario) le ragioni che hanno presieduto alla sua designazione.

Dalla diversa natura delle due figure consegue che tra le stesse non vi possano essere analoghe esigenze di tutela, talché all'amministratore giudiziario non si possono applicare, pedissequamente, tutte le norme relative al mandato, ivi compreso l'art. 1725 c.c..

L'amministratore giudiziario, infatti, non può fare affidamento sulla durata annuale del suo incarico, poiché questa si riferisce solo all'amministratore nominato dall'assemblea, la quale ha il pieno diritto di nominare un proprio rappresentante anche prima della scadenza dell'anno. Ove ciò dovesse avvenire per determinare il compenso troverà applicazione l'art. 1709 c.c. e, nel caso in cui questo non sia stato pattuito le parti dovranno fare ricorso alle tariffe, agli usi e, in via residuale, al giudice.

Condominio – Amministratore giudiziario – Corte di Cassazione, Sentenza n. 11717 del 05 maggio 2021 - commento

Per concludere, quindi, all'amministratore giudiziario revocato prima della scadenza dell'anno spetterà il compenso ma non il risarcimento dei danni per l'anticipata revoca.