

05.2 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

05 IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE

05.2 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

Perché la nomina da parte dell'assemblea sia operativa occorre l'**accettazione** dell'incarico da parte del soggetto designato.

Secondo alcuni interpreti l'accettazione dovrebbe intervenire per iscritto, mentre altri ritengono che sarebbe sufficiente una manifestazione di assenso verbale o addirittura implicita, mediante la comunicazione dei dati e la specificazione del compenso. L'accettazione rappresenta, in sostanza, l'attestazione del fatto che l'amministratore rivesta, nel condominio, effettivamente questa qualità. **Assumendo la stessa il carattere di atto negoziale e non rappresentando un fatto storico, non si può attribuire al giuramento, decisorio o suppletorio, il compito di sostituirsi alla manifestazione di volontà che segue alla nomina dell'amministratore. Il giuramento, infatti, nella sua doppia forma, deve avere ad oggetto circostanze determinate e non può vertere su rapporti o situazioni giuridiche (Cass., ord., n. 27086/2018).**

Secondo prassi, pertanto, quando siano maturate le condizioni per la nomina dell'amministratore (primo incarico, dimissioni del soggetto in carica, revoca assembleare) l'assemblea accetta una/la proposta formalizzata con tutti i contenuti di legge e tale accettazione viene riportata a verbale, con indicazione sia del doppio *quorum* deliberativo, sia del nome e dei millesimi degli astenuti e dei contrari. Immediatamente, l'amministratore uscente dovrà notificare al nuovo mandatario il verbale assembleare e, conseguentemente, provvedere al passaggio delle consegne di tutta la documentazione concernente il condominio ed i condomini (art. 1129, co. 8, c.c.).

Il *passaggio delle consegne* rappresenta un momento molto importante nella vita condominiale. Il passaggio deve essere effettivo e non fittizio, quindi non corrisponde al dettato di legge la semplice messa a disposizione del nuovo amministratore dei documenti che consentano la redazione del rendiconto ai sensi dell'art. 1130-bis, c.c. (Cass. n. 6760/2019).

In nessun caso l'amministratore uscente, quando il suo sostituto non sia stato ancora nominato, è legittimato ad uno *jus retinendi* dei documenti afferenti al condominio, poiché il rapporto di amministrazione intercorre con i singoli condomini che gli hanno conferito il mandato collettivo (Cass. n. 18185/2021).

In caso di mancato passaggio delle consegne il nuovo amministratore deve adoperarsi per ottenere l'adempimento in questione. Questo può avvenire tramite solleciti scritti preventivi e conseguente messa in mora, seguiti dall'utilizzo dello strumento previsto dall'art. 700 c.p.c., tenendo presente che nel caso di avvenuta consegna parziale della documentazione, sia i condomini (anch'essi legittimati all'azione) che il nuovo amministratore potranno godere di tale strumento di tutela solo se dimostrino di trovarsi nell'assoluta impossibilità di conoscere la propria situazione contabile e di procedere alla regolare gestione amministrativa (Trib. Catania

05.2 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

8 ottobre 2018).

Strettamente collegati all'accettazione dell'incarico sono gli obblighi previsti dall'art. 1129, co.2, c.c., che rispondono all'esigenza di assicurare conoscibilità e reperibilità dell'amministratore tanto ai condomini, quanto ai terzi. Obblighi che si sostanziano nella comunicazione: dei propri dati anagrafici e professionali; del codice fiscale o, se si tratta di una società, anche della sede legale e la denominazione; del locale dove si trovano i registri indicati dall'art. 1130, nn. 6 e 7, c.c.; dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prendere gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Il mandato dell'amministratore può cessare per cause volontarie, quali le dimissioni, oppure indotte come nel caso di revoca assembleare o giudiziaria ovvero di cessazione per la perdita dei requisiti essenziali per l'esercizio dell'attività.

Nulla è innovato quanto alle dimissioni. **L' amministratore può recedere in qualsiasi momento e senza che le dimissioni richiedano accettazione da parte dell'assemblea, mentre un eventuale rifiuto delle stesse configurerebbe un'esortazione all'amministratore di proseguire nel suo incarico e, dunque, di ritirare le dimissioni stesse (Trib. Roma 24 marzo 2021).** Se l'amministratore si dimette senza giusta causa può, però, essere chiamato a pagare eventuali danni arrecati al condominio ai sensi dell'art. 1727 c.c. Le dimissioni costituiscono atto recettizio e, pertanto, producono effetti giuridici dal momento in cui sono portate a conoscenza del condominio senza necessità di relativa accettazione. L'amministratore può manifestare la volontà di dimettersi con comunicazione rivolta a tutti i condomini oppure convocando apposita assemblea.

Nel vigore della vecchia disciplina non erano contemplati obblighi in capo all'amministratore per quanto concerne la cessazione dell'incarico. La giurisprudenza ammetteva la **prorogatio imperii**, ovvero la proroga dei poteri per l'amministratore cessato dalla carica per dimissioni o scadenza del termine annuale, fintanto che non fosse intervenuta la nomina di altro amministratore.

Tale istituto trovava fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore (Cass. n. 1405/2007), non escludendo l'art. 1129 c.c. la proroga dei poteri (Cass. n. 18660/2012), che doveva essere sempre valutata caso per caso e da escludere, ad esempio, se l'assemblea si fosse espressa in senso contrario alla conservazione dei poteri (Cass. n. 15858/2002). Sempre nel periodo della *prorogatio*, inoltre, parte della giurisprudenza aveva affermato che l'ex amministratore avrebbe dovuto esercitare tutte le attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. (Cass. n. 3277/1968), ivi compresa la rappresentanza processuale in favore del condominio. Per altro verso, invece, in una situazione di *prorogatio* in capo al rappresentante dell'Ente sostituito permaneva il solo obbligo di «dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in giudizio, mediante

05.2 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

comunicazione dell'atto notificato, attesa la conservazione di un dovere di diligenza, anche dopo l'estinzione del mandato, in relazione ai fatti verificatisi nell'epoca di operatività del mandato stesso o comunque ad esso collegabili» (Cass. n. 14589/2011). All'ultrattività dei poteri corrispondeva il diritto di conseguire il relativo compenso secondo i criteri stabiliti per il periodo di incarico (Cass. n. 2214/1976).

La novella del 2012 ha ridisegnato l'istituto della *prorogatio*, limitando l'attività a quella necessaria per non creare danno al condominio, anche in considerazione del fatto che ora anche l'amministratore uscente, nel caso di inerzia dell'assemblea, può rivolgersi al Tribunale per porre rimedio a tale situazione.

Come previsto dall'art. 1129, co. 8, c.c. l'amministratore cessato dall'incarico gode di una *prorogatio* limitata all'esecuzione di attività urgenti, in quanto tali da evitare pregiudizi agli interessi comuni e senza diritto ad ulteriore compenso. Il carattere dell'urgenza deve essere obiettivamente tale e non rimesso alla valutazione del soggetto che amministra l'ente condominiale. Va ancora evidenziato che la norma è finalizzata ad evitare che la situazione di *prorogatio* - che, si ribadisce, deve essere temporanea - si cristallizzi in una situazione di inerzia dell'attività assembleare per la nomina del nuovo amministratore (*Trib. Vicenza 7 agosto 2018*).

L'istituto *de quo* non può che trovare applicazione anche nel **supercondominio** in considerazione del combinato disposto degli artt. 1117-bis, 1129 c.c. e 67 disp.att.c.c.

Da ultimo va rilevato che in caso di **fallimento dell'amministratore** il mandato si estingue ex art. 1728, co.2, cc. per intervenuta incapacità del mandatario, il che comporterà per il nuovo amministratore la necessità di contattare il curatore fallimentare, in considerazione dei probabili problemi che si presenteranno al riguardo per l'ente.

MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO a cura di Adriana Nicoletti - Avvocato del Foro di Roma - Foroeuropeo – Rivista Giuridica online - Reg. n. 98/2014 Tribunale di Roma - Registro speciale Ordine Giornalisti del Lazio - Direttore Avv. Domenico Condello