

5.1 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

1. Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi - MANUALE GIURIDICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO - CAPITOLO QUINTO - IL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE a cura dell'Avv. Adriana Nicoletti

Introduzione

Rif: artt. 1129 co.10, c.c.

Per il disposto dell'art. 1129, co. 10 l'amministratore dura in carica un anno e l'incarico si intende rinnovato per uguale durata.

Il precedente disegno di legge, invece, aveva previsto che il mandato fosse conferito per un biennio, poiché un termine ragionevolmente più lungo avrebbe consentito e garantito una maggiore stabilità per la gestione condominiale.

La durata dell'incarico rimane annuale ma, nel vigore della nuova disciplina, è stato introdotto il meccanismo del rinnovo, che si configura come una prosecuzione tacita del mandato per un ulteriore anno alle stesse condizioni iniziali e senza che vi sia bisogno di alcuna formalità o delibera confermativa da parte dell'assemblea.

In questo senso, pertanto, l'amministratore con riferimento al secondo anno del suo mandato non dovrebbe essere obbligato ad inserire l'argomento "rinnovo" come punto di discussione della relativa assemblea.

L'art. 1129, co. 14, tuttavia, dispone che l'amministratore all'atto di accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta.

Il riferimento da parte del legislatore a due momenti ben differenti dello svolgimento del mandato, con particolare evidenza a quello iniziale (nomina) in ordine all'effetto nullità, sembra essere una conferma di quanto a momenti evidenziato in merito al tacito svolgimento dell'incarico per il secondo anno.

Per correttezza, tuttavia, l'amministratore in sede di assemblea successiva all'anno del conferimento del mandato potrebbe dichiarare e verbalizzare che lo stesso prosegue alle medesime condizioni economiche rispetto alla precedente gestione.

La conferma, tuttora prevista dall'articolo 1135, co. 1, n. 1 c.c., presuppone una delibera assembleare in tutto e per tutto assimilabile a quella di nomina dalla quale differisce per il solo fatto che si riferisce a persona già in precedenza nominata e rispetto alla quale il mandato si sia esaurito (in tal senso l'orientamento giurisprudenziale prevalente espresso da Cassazione 3797/78 e Cassazione 4269/94).

5.1 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

La maggioranza richiesta per la conferma è, dunque, quella prevista dall'art. 1136, co. 2, c.c.

Non in linea con la Suprema Corte alcuni giudici di merito i quali hanno ritenuto che per la conferma sia sufficiente la maggioranza ordinaria di cui al comma 3 art. cit. (Trib. Roma 10701/2009).

1. Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

Perché la nomina da parte dell'assemblea sia operativa occorre l'accettazione dell'incarico a cura dell'amministratore.

Oltre a quanto previsto nell'art. 1129, co. 2 (comunicazione dei dati anagrafici ed altro), l'amministratore deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta (ivi co. 14).

Secondo alcuni interpreti l'accettazione dovrebbe intervenire per iscritto, mentre altri, di contrario avviso, ritengono che sarebbe sufficiente una manifestazione di assenso verbale o addirittura implicita, mediante la comunicazione dei dati e la specificazione del compenso. In attesa che la giurisprudenza si pronunci sull'argomento sarà prudente che l'amministratore nominato rediga un chiaro documento di accettazione dell'incarico.

La lettera di accettazione sarà trasmessa all'amministratore uscente, il quale la porterà a conoscenza di tutti i condomini. Ove, invece, il nuovo rappresentante dell'ente sia stato ammesso a partecipare all'assemblea il relativo documento potrà essere allegato al verbale assembleare.

Le stesse modalità per l'accettazione dell'incarico sono poste a carico dell'amministratore giudiziario, il quale dovrà garantire le stesse caratteristiche di correttezza, trasparenza ed integrità necessarie per l'amministratore ordinario.

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

In tutte le ipotesi il primo dovere dell'amministratore è quello sancito dall'art. 1129, co. 8, c.c. in base al quale il medesimo deve consegnare tutta la documentazione concernente condominio e condomini ancora in suo possesso, mentre deve proseguire, fino alla nomina del proprio successore, nel compimento delle attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni.

Per tale attività l'amministratore non ha diritto ad alcun compenso ulteriore.

Per il disposto dell'art. 71 bis delle disp. att. c.c. l'amministratore cessa dall'incarico per la

5.1 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

perdita di requisiti che la legge ha indicato come essenziali per l'esercizio del mandato:

- godimento dei diritti civili (lett. a);
- condanna per delitti contro la pubblica amministrazione e l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto colposo per il quale la legge preveda la pena della reclusione non inferiore, nel minimo a due anni e, nel massimo, a cinque anni (lett. b);
- essere sottoposto a misure preventive divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione (lett. c);
- essere stato inabilitato o interdetto (lett. d);
- essere stato annotato nell'elenco dei protesti cambiari (lett. e).

In tali casi ciascun condomino può convocare direttamente e senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

Nulla è innovato quanto alle dimissioni. L'amministratore può recedere in qualsiasi momento. Se 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.

La vecchia disciplina non contemplava gli obblighi dell'amministratore alla 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 (Cass. 1405/2007).

Infatti, come chiarito dalla Suprema Corte l'art. 1129 non escludeva la proroga dei poteri (Cass. 18660/2012) da intendersi anzi coerente con l'interesse e con la volontà dei condomini alla continuità dell'amministrazione, da valutare caso per caso e da escludere, ad esempio, se l'assemblea si fosse espressa in senso contrario alla conservazione dei poteri (Cass. 15858/2002).

Durante il periodo della prorogatio l'amministratore uscente doveva esercitare tutte le attribuzioni previste dall'articolo 1130 (Cassazione 3277/1968) e permaneva nella rappresentanza, anche processuale, del condominio (Cass. 18660/2012 cit.).

La prorogatio si esauriva con la nomina del nuovo amministratore e, dal punto di vista della legittimazione passiva processuale, il solo obbligo che permaneva in capo al rappresentante dell'Ente sostituito era quello di "dare notizia al nuovo amministratore delle pretese azionate in

5.1 Accettazione, cessazione dall'incarico e relativi obblighi

giudizio, mediante 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. 14589/2011).

All'ultrattività dei poteri corrispondeva il diritto di conseguire il relativo compenso secondo i criteri stabiliti per il periodo di incarico (Cass. 2214/1976).

La novella del 2012 sembra avere ridisegnato l'istituto della prorogatio limitandolo ad un tipo di attività che si renda 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.

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.