

Sentenza sul voto per delega all'amministratore stesso durante la sua nomina o revoca:

Cassazione Sez. III N°10566 del 19/7/02 Qualora all'ordine del giorno dell'assemblea condominiale vi sia la conferma o meno dell'amministratore in carica, l'esame e l'approvazione del bilancio consuntivo, l'amministratore, non può votare in qualità di delegato di un condomino se nella delega il condomino stesso, non abbia espresso la sua volontà circa il voto da esprimere in assemblea e abbia quindi lasciato la massima facoltà di espressione di voto all'amministratore. In tali casi l'amministratore non potrà votare neanche con la delega, in quanto si trova in una situazione di conflitto di interessi; perché le decisioni da prendere, infatti, riguardano proprio il suo operato.

Nomina e Revoca dell'Amministratore Condominiale

Tempi e norme per la nomina o la revoca di un amministratore condominiale. La competenza delle spese giudiziarie in caso di revoca dell'amministratore.

Sommario:

- **La nomina dell'Amministratore condominiale**
- **La revoca dell'Amministratore condominiale**
- **Competenza delle spese giudiziarie di revoca dell'Amministratore condominiale**

1. La nomina dell'Amministratore condominiale

La figura dell'Amministratore condominiale ed immobiliare è prevista nel nostro ordinamento dal Codice Civile. L'Art.1129 del C.C. così recita:Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un Amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. L'Amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Può altresì essere revocato dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, oltre che nel caso previsto dall'ultimo comma dell'articolo 1131, se per due anni non ha reso il conto della sua gestione, ovvero se vi sono fondati sospetti di gravi irregolarità. La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'Amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro.

L'Art. 64 delle disposizioni d'attuazione del C.C. e transitorie precisa:.....Sulla revoca dell'Amministratore, nei casi indicati dal terzo comma dell'articolo 1129 e dall'ultimo comma dell'articolo 1131 del codice, il tribunale provvede in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'Amministratore medesimo. Contro il provvedimento del tribunale può essere proposto reclamo alla corte d'appello nel termine di dieci giorni dalla notificazione.

Ad oggi, pur trascorsi molti anni dalla stesura del Codice Civile nulla è cambiato in Italia per quanto riguarda la figura dell'Amministratore Condominiale. Ad oggi infatti chiunque può essere nominato Amministratore Condominiale senza qualifiche professionali specifiche, garanzie assicurative o fidejussorie...ecc.

Per contro, sempre lo stesso legislatore, per fare un solo esempio, con la legge n°39 del 1989 ed il relativo decreto attuativo n° 452 del 1990 ha sancito che per poter esercitare l'attività di Agente Immobiliare è obbligatoria l'iscrizione alla Camera di Commercio Provinciale competente per territorio, iscrizione ed attività che è addirittura incompatibile con qualsiasi altra attività per l'espletamento della quale è prevista l'iscrizione in ordini, collegi o elenchi professionali. A parte questa incompatibilità che è tutta da dimostrare e che a mio parere costituisce una violazione dell'art.1 della Costituzione (L'Italia è una Repubblica fondata sul lavoro) impedendo lo svolgimento di più attività lavorative, pare corretto

che, per garantire l'utente, il cittadino, da improvvisati agenti immobiliari, sia stata prevista l'obbligatorietà di iscrizione ad un albo od elenco professionale. Così invece non è per l'Amministratore Condominiale.

2. La revoca dell'Amministratore condominiale

Premessi quali siano i criteri codicistici del nostro ordinamento in materia, vediamo come e per quale motivo è possibile richiedere ed ottenere la revoca dell'Amministratore. Ricordo che la durata dell'incarico – mandato dell'Amministratore è di 365 giorni nel corso dei quali, sempre, in qualsiasi momento, l'assemblea, anche senza giusto motivo, può revocare il mandato conferito. Allo scadere del mandato l'Amministratore decade automaticamente senza necessità di ulteriori formalità ma, per il principio consolidato dell'istituto della "prorogatio imperii" resta in carico fino a quando l'assemblea non avrà provveduto alla nomina di un nuovo Amministratore.

Durante il mandato, come precisato, l'assemblea può, con le maggioranze necessarie, revocare l'incarico affidato all'Amministratore, anche in assenza di una giusta causa. Il Tribunale di Catania con la sentenza 21/07/1999 n° 2611 ha correttamente stabilito che l'Amministratore nei limiti delle attribuzioni demandategli per legge o dal regolamento, ovvero dei poteri efficacemente conferitigli dall'assemblea, spende implicitamente il nome di tutti i partecipanti, tutti impegnandoli nei confronti dei terzi; egli ha il potere di agire in giudizio e contro i terzi e contro i condomini ed ha, senza limiti, la rappresentanza processuale passiva dei condomini "per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio" Art. 1131 C.C.

Proprio in forza di questi poteri si giustifica l'assimilazione, oramai riconosciuta unanimemente dalla dottrina e dalla giurisprudenza, tra la figura dell'Amministratore del condominio e il mandatario, inquadrando in particolare la fattispecie come mandato ad amministrare i beni immobili di proprietà comune dei condomini, contratto, questo, del quale sussistono tutti gli elementi tipici: il consenso delle parti (volontà dei condomini estrinsecatasi nella nomina e l'accettazione dell'Amministratore), l'oggetto (attribuzione di un'attività che l'Amministratore deve compiere nell'interesse del mandante-condomini, sostituendosi in quel campo all'attività personale di questi ultimi) e la causa (causa del mandato in genere: cooperazione e sostituzione del mandatario nell'amministrazione dei beni del mandante). Questo mandato è certo un contratto sinallagmatico, a prestazioni corrispettive. da cui derivano diritti ed obblighi reciproci a carico di ciascuna parte. La natura fiduciaria del rapporto fra Amministratore e condominio fa sì, però, che **la revoca possa avvenire in qualsiasi tempo e non richiede la sussistenza di una giusta causa**; la revoca è cioè possibile senza necessità di far constatare la serietà dei motivi della deliberazione assembleare e, di conseguenza, l'Amministratore non può dolersi di un tale atto. Tuttavia, la sussistenza di una giusta causa appare rilevante ai fini della successiva regolamentazione dei rapporti tra le parti, e all'uopo soccorrono le norme dettate per la figura generale del mandato, applicabile nella specie in forza appunto di quell'inquadramento della figura dell'Amministratore in quella del mandatario: l'Art. 1725 C.C. regola l'ipotesi della revoca del mandato oneroso disponendo che "la revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa".

Alla stregua del principio sopra esposto, quindi, in caso di revoca dell'Amministratore di condominio senza giusta causa, comunque all'amministrazione è dovuto il risarcimento dei danni ai sensi dell'Art. 1725 C.C., cioè il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento della controparte dell'obbligazione contrattuale; alla liquidazione dei detti danni deve procedersi secondo i criteri generali fissati dagli Artt. 1223 e 2697 C.C.

E' indubbiamente una importate e corretta decisione che va a colmare e regolamentare un vuoto lasciato dal legislatore in materia di tutela dei diritti dell'Amministratore condominiale ed immobiliare. Sui motivi poi per i quali è definito corretto il ricorso alla Magistratura per la richiesta di revoca

giudiziaria la Corte di Appello di Salerno sez.I del 18/06/2003 n° 545 precisa che i predetti motivi sono quelli previsti dall'art. 1130 c.c.

3. Competenza delle spese giudiziarie di revoca dell'Amministratore condominiale

Ciò che invece appare stridente con la regola generale è che le spese di un procedimento giudiziario seguano la soccombenza, ovvero la parte che è dichiarata perdente paga anche le spese legali della parte dichiarata vincitrice, è il fatto che in caso di richiesta respinta di revoca giudiziaria di un Amministratore, le spese legali del patrocinio sostenute dall'Amministratore, restano a carico dell'Amministratore stesso. La suprema corte sez.II con sentenza 20/03/2001 n° 3706 ha ribadito che il procedimento di nomina o di revoca dell'Amministratore di condominio, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra i condomini o tra alcuni condomini e l'Amministratore, ha natura di procedimento di volontaria giurisdizione e, pertanto, si sottrae all'applicabilità delle regole dettate dagli Artt. 91 e segg. C.P.C. in materia di spese processuali, le quali postulano l'identificabilità di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo contenzioso. Ne consegue che le spese relative al procedimento in oggetto devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate assumendo l'iniziativa giudiziaria e interloquendo nel procedimento.

In pratica l'Amministratore che ha l'obbligo, costituendosi nel giudizio promosso da un solo condomino, di farsi rappresentare da un legale, anche nel caso che venga respinta la richiesta di revoca, deve pagarsi le spese legali. Sempre la II sezione della Corte di Cassazione con altra sentenza del 04/05/1978 n°2075 ha precisato che la responsabilità processuale aggravata della parte è regolata, in ogni sua possibile ipotesi, esclusivamente dall'Art. 96 C.P.C., cosicché il corrispondente diritto a risarcimento non è azionabile fuori dall'ambito processuale dal quale si pretende sorto. Di conseguenza, deve dichiararsi inammissibile la domanda proposta autonomamente da un Amministratore di condominio contro alcuni dei condomini per ottenerne condanna, ai sensi dell'Art. 2043 C.C., a rimborsargli le spese legali sostenute per resistere in un procedimento di camera di consiglio da essi promosso per farlo rimuovere dall'incarico e conclusosi col rigetto della loro istanza.

In pratica ogni condomino, a torto o ragione, anche per motivi che esulano dal disposto Art.1130 del C.C. e quindi per personalismi, antipatie può richiedere la revoca dell'Amministratore del proprio condominio, sicuro e certo che anche in caso che la sua richiesta venga respinta, avrà cagionato all'Amministratore, quantomeno un danno economico corrispondente alle spese legali, danno che non potrà essere risarcito né dal condomino promotore della respinta, e quindi priva di fondamento, richiesta di revoca, né dal condominio.

Questo è una delle tante incomprensibili anomalie del sistema giudiziario italiano che sfuggono alla maggioranza dei cittadini ma che costituiscono, senza ombra di dubbio, un vero torto, una sopraffazione della cosiddetta legge rispetto alla Giustizia.

Per altro vale ricordare che sempre più spesso, nelle cause civili, il sacro principio sopra enunciato secondo il quale le spese seguono la soccombenza (chi perde paga) viene disatteso preferendo i giudici, sentenziare la compensazione delle spese (ognuno paga le proprie spese) come si trattasse di una transazione extragiudiziaria. Quest'ultima fattispecie è molto sentita dalla maggioranza dei cittadini i quali, rivolgendosi fiduciosi all'autorità giudiziaria, si trovano alla fine del procedimento una sentenza che da loro ragione ma, inspiegabilmente, pone a loro carico le spese legali. Chi volesse, in un caso del genere, avere giustizia è costretto adire al grado superiore di giudizio, ovvero alla Corte di Appello o alla Cassazione con ciò senza una certezza di veder accolta la pur legittima richiesta di non dover pagare le spese per una causa vinta.

Ma in presenza di una revoca giudiziaria l'Amministratore revocato cessa immediatamente il proprio mandato? E' parere comune che una ordinanza di revoca equivalga ad una sentenza di primo grado immediatamente eseguibile. Dal momento della notifica di revoca l'Amministratore cessa di essere tale per quel determinato condominio, cessando ogni suo potere di rappresentanza e di azione. Così invece non è. La Cassazione Civile sez. II con sentenza 27/03/2003 n° 4531 chiarisce che In tema di condominio di edifici, l'istituto della "prorogatio imperii" che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'Amministratore, è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'Amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'Art. 1129, secondo comma, C.C., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Né osta al riguardo il dettato di cui all'Art. 66, secondo comma, Disp.Att.C.C. e Trans., in quanto il potere di convocare l'assemblea da tale norma attribuito a ciascun condomino presuppone la mancanza dell'Amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'Amministratore o di illegittimità della sua nomina.

La sentenza non può che essere accolta con favorevole giudizio. Il principio enunciato dalla Suprema Corte è chiaro ed inequivocabile. Anche in caso di revoca giudiziaria dell'Amministratore, questi, resta in carica fino a che l'assemblea non abbia provveduto alla nomina di un Amministratore. Da ciò derivano due considerazioni. Il decreto di revoca non è paragonabile ad una sentenza di primo grado immediatamente eseguibile e consente che il condominio, nelle more dei termini di convocazione dell'assemblea per la nomina di un Amministratore, non resti privo di un rappresentante legale protempore. In questa situazione è evidente che la convocazione dell'assemblea per la nomina di un Amministratore in sostituzione di quello revocato dal tribunale spetti all'Amministratore revocato. Una visione più riduttiva di quanto affermato dalla Suprema Corte la fornisce il Tribunale di Napoli sez.VI° del 14/01/1999 n° 191 che recita:Il provvedimento di revoca (giudiziale) dell'Amministratore acquista efficacia alla scadenza del termine per la proposizione del reclamo. Conseguentemente deve ritenersi ritualmente convocata dall'Amministratore (revocato) l'assemblea da parte dello stesso nelle more della decisione relativa al reclamo da lui proposto avverso il decreto del tribunale con il quale è stato revocato. In pratica il regime di prorogatio, secondo il tribunale di Napoli è limitato al periodo intercorrente tra la notifica del decreto di revoca ed il termine ultimo per la eventuale presentazione del ricorso. La decisione appare pilatesca nel senso che da una parte si vuole mantenere il principio della continuità di rappresentanza del condominio a capo di un rappresentante legale (Amministratore) mentre dall'altra si pone un limite che, in pratica, vanifica e cassa il principio che si voleva salvaguardare. La Corte di Cassazione con altra sentenza, Sezione Lavoro 20/02/1976 n° 572 ha invece ribadito il principio della prorogatio enunciando che l'Amministratore di un condominio conserva i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea, o dal regolamento di condominio, anche se la delibera di nomina sia stata oggetto di impugnativa dinanzi all'autorità giudiziaria, per vizi comportanti la nullità od annullabilità della delibera medesima, ovvero sia decaduto dalla carica per scadenza del mandato, fino a quando non venga sostituito con provvedimento del giudice o con nuova deliberazione dell'assemblea dei condomini.

Articolo scritto da: Per. In. Maini Moreno
Tratto da: <http://www.unioneconsulenti.it/>