

REVOCA ANTICIPATA DEL MANDATO DELL'AMMINISTRATORE E CONCETTO DI GRAVE IRREGOLARITÀ

Laura Gilardoni

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea (art. 1129 c.c. comma 11) con la maggioranza prevista per la nomina (cioè un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli interventi e almeno la metà del valore dell'edificio) oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. La revoca può avvenire anche senza giusta causa: un recesso in tronco che non necessita di un comportamento necessariamente colpevole da parte dell'amministratore.

In tali casi però ci si domanda se l'amministratore abbia comunque diritto a ricevere il compenso per l'intero periodo del rapporto inizialmente pattuito ovvero abbia diritto ad un risarcimento del danno. Per rispondere a questa domanda, preliminarmente, è bene ricordare come l'amministratore di condominio sia un mandatario, un soggetto cioè che, a fronte di un compenso, si obbliga a svolgere determinate attività intellettuali in nome e per conto dei condomini per un determinato periodo di tempo. La disciplina applicabile è quella prevista degli artt. 1703 c.c. e seguenti.

In merito al risarcimento del danno in caso di revoca del mandato senza giusta causa si dovrà inevitabilmente applicare l'art. 1725 c.c. secondo il quale "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."

Le sezioni unite sul punto (Cass. n. 20957 del 2004) hanno disposto definitivamente che, nelle ipotesi di revoca prima della scadenza, l'amministratore, ai sensi dell'art. 1725 c.c., potrà agire in via ordinaria per pretendere il risarcimento

del danno subito per essere stato ingiustamente revocato; tale tutela però non potrà essere in forma specifica ma solo risarcitoria o per equivalente.

La stessa sentenza precisa inoltre come sia il giudice ordinario che valuterà l'esistenza della giusta causa non solo ai fini dell'eventuale risarcimento dei danni ma anche ai fini del soddisfacimento dei crediti spettanti all'amministratore ai sensi degli artt. 1719 e 1720 c.c.

L'omessa convocazione dell'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore costituisce una "grave irregolarità" ai fini della revoca giudiziaria (art. 1129 co.11 n.).

La revoca giudiziaria è disposta dell'autorità su ricorso di ciascun condomino

- quando l'amministratore non abbia informato il condominio circa l'esistenza di atti giudiziari,
- quando l'amministratore non abbia reso il conto della sua gestione,
- quando l'amministratore abbia commesso gravi irregolarità.

Costituiscono gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale,
- 2) il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 3) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 4) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma dell'art. 1129 cod.civ.;
- 5) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;

6) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;

7) qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;

8) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130 cod.civ., numeri 6), 7) e 9);

9) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al II comma dell'art. 1129 cod.civ.

Trattandosi, come è noto, di un elenco esemplificativo ma non esaustivo non vi è chi non veda come la casistica sarà con il tempo elaborata dalla giurisprudenza allo stato, comunque, possiamo precisare che debba intendersi certamente integrato a tutte quelle prescrizioni normative che incontriamo in altre parti del codice civile; ci riferiamo per es. ai compiti previsti dal legislatore e normalizzati negli artt. 1129 e 1130 cod. civ.

Inoltre.

Si può certamente affermare che la valutazione della gravità della condotta, in genere omissiva, posta in essere dall'amministratore debba essere effettuata *ex ante* e non imponga al giudice alcuna valutazione suppletiva se non quella di constatare l'effettiva omissione.

Ma la gravità in astratto conduce alla automatica

revoca ovvero occorre che l'omissione abbia comportato un vero e proprio danno al condominio?

Chi scrive ritiene che la semplice omissione debba essere valutata dal Tribunale non tanto per le conseguenze dirette ed immediate che questa comporta quanto piuttosto e soprattutto per il venir meno del rapporto fiduciario che il condomino deve avere con l'amministratore nominato. La mancanza di tale fiducia, a nostro sommo avviso, giustifica la revoca, non occorrendo pertanto e di conseguenza la realizzazione di un vero e proprio danno. Si pensi per es. al caso di un amministratore che depositi un conto di gestione poco chiaro nella sua redazione ovvero al caso in cui l'amministratore ometta di mettere in sicurezza delle parti comuni (per es. a mezzo di lavori edili di modesta entità). Si tratta di situazioni che pur non comportando un danno economico vanno ad incidere sul rapporto fiduciario e, ad avviso di chi scrive, non possono non comportare conseguenze risolutorie.

Le questioni sono assai aperte ed è evidente che tutti i dubbi interpretativi delle norme in commento dovranno essere affrontati dai giudici di merito ai quali è affidato il compito, non agevole, di verificare la rispondenza alle fattispecie legali di ciascuna delle violazioni poste a base dei ricorsi e di eventualmente valutarne la gravità nel caso concreto.

Sara nostra cura notiziare in merito sul punto con tempestività.



VEZZOSI IRENEO
DAL 1958

VEZZOSI IRENEO

di Vezzosi Flavio Giuseppe

Tel. 02 60781512 - 02 69004651

Fax 02 69004651

Cell. 338 7984536

Sede amministrativa:

Piazzale Salvatore Farina, 18/10 - 20125 Milano

Sede operativa:

Via Alberto Nota, 43 - 20126 Milano

Igiene, qualità e sicurezza nei luoghi di lavoro

- PRODOTTI CERTIFICATI PRESIDIO MEDICO CHIRURGICO ED ANTIBATTERICI
- PRODOTTI ED ATTREZZATURE DA AZIENDE CERTIFICATE UNI EN ISO 14001:2004
- SACCHI IMMONDIZIA BIODEGRADABILI
- MATERIALI DI PULIZIA CON SCHEDE TECNICHE E DI SICUREZZA COME DA REGOLAMENTO (CE) N. 1907/2006
- ANTINFORTUNISTICA PER LA SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO
- SALE MARINO STRADE SICURE