

Amministratore di condominio e prorogatio poteri, eccezione

Autore: Mancusi Amilcare

In: Giurisprudenza commentata

In punto di diritto in materia di condominio la **perpetuatio di poteri** in capo all'**amministratore uscente**, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una **presunzione di conformità** di una siffatta **perpetuatio** all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, una **volontà** di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, **contraria alla conservazione dei poteri** di gestione da parte dell'amministratore, cessato dall'incarico. Pertanto è stata ritenuta **legittima la decisione di escludere il pagamento del compenso** all'amministratore uscente, non confermato dall'assemblea.

Il principio di diritto è stato affermato dalla Corte di Cassazione, Sezione II Civile, con l'ordinanza del 17 maggio 2018, n. 12120, mediante la quale ha rigettato il ricorso e confermato quanto già deciso, nel caso de quo, dal Tribunale di Reggio Emilia quale giudice d'appello.

La vicenda

La pronuncia in esame ha avuto origine dal fatto che il Condominio "Fantasia 1" ha proposto appello, avverso la sentenza n.47X/2011 con la quale il Giudice di Pace di Montecchio Emilia aveva accolto la domanda di pagamento dell'ex amministratore, LUCIO, per l'importo di Euro 1.338,12, asseritamente dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta fino all' 11.03.2010.

Il Giudice di prime cure, secondo l'appellante, avrebbe errato nel riconoscere tale importo a favore di Lucio, stante la documentata cessazione del medesimo dall'incarico di amministratore del Condominio Fantasia 1 fin dal 27.11.2009, con contestuale nomina del nuovo attuale amministratore.

Il **Tribunale di Reggio Emilia** con sentenza n. 82X/2014 accoglieva l'appello e in riforma della sentenza del Giudice di Pace revocava il decreto ingiuntivo condannando Lucio a restituire tutte le somme pagate dal predetto Condominio in esecuzione della sentenza impugnata, condannava lo stesso al pagamento delle spese del giudizio.

Osservava il Tribunale che dall'esame del verbale di assemblea di condominio del 27 novembre 2009 risultava la delibera, adottata all'unanimità, della nomina di un nuovo amministratore e l'autorizzazione all'amministratore uscente a prelevare dal conto corrente del condominio la somma di euro 461,12 a saldo

delle sue competenze nonché la fissazione del termine per il passaggio di consegne dal vecchio al nuovo amministratore.

Pertanto, essendo la volontà dei condomini di porre fine fin dal 27 novembre 2009 al rapporto professionale instaurato con Lucio lo stesso non ha diritto al compenso richiesto.

La cassazione di questa sentenza è stata chiesta da Lucio, con ricorso affidato a **quattro motivi**.

I motivi di ricorso

Per quanto è qui di interesse, il ricorrente Lucio con il **primo motivo** lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1130, 1131, 1704 e ss. cod. civ. in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3 cod. proc. civ.

Secondo il ricorrente il Tribunale avrebbe errato nel non riconoscere piena operatività all'istituto della **prorogatio** per l'amministratore fino a quando non fosse subentrato altro amministratore, perché se è vero che l'assemblea condominiale del 27 novembre 2009 aveva nominato altro amministratore con la stessa delibera aveva autorizzato Lucio a compiere tutte le attività di gestione ed amministrazione dovute e necessarie fino al passaggio di consegne.

Senza dire che l'assemblea condominiale il 1 febbraio 2010 aveva provveduto a nominare la ALFA Servizi quale nuovo amministratore ponendo nel nulla la precedente nomina del 27 novembre 2009.

La decisione

La Corte di Cassazione, mediante la menzionata ordinanza n. 12120/2018, ha ritenuto il motivo non fondato ed ha rigettato il ricorso.

Sul punto controverso la Suprema Corte ha precisato che il motivo è infondato in quanto il giudice di appello nell'escludere una perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente, si è uniformato, alla **giurisprudenza di legittimità**, la quale ha avuto modo di precisare che "la perpetuatio di poteri in capo all'amministratore uscente, dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta perpetuatio all'interesse ed alla volontà dei condomini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, (come nel caso in esame) una volontà di questi ultimi, espressa con delibera dell'assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore, cessato dall'incarico".

A fronte di tale accertamento appare del tutto irrilevante, comunque, non provata, e non proponibile per la

prima volta in questa sede, l'affermazione del ricorrente secondo cui "(...) l'assemblea dei condomini nella seduta del 27 novembre 2009 aveva autorizzato il sig. Lucio a compiere tutte le attività di gestione e di amministrazione dovute e necessarie fino al passaggio di consegne (...)".

D'altra parte, è nell'ordine delle cose che l'amministratore uscente predisponga tutto il necessario per favorire il subingresso del nuovo amministratore.

<https://www.diritto.it/amministratore-condominio-prorogatio-poteri-eccezione/>