

Revoca senza giusta causa dell'amministratore di condominio: tutela risarcitoria o per equivalente

Autore: Plagenza Fabrizio

In: Diritto civile e commerciale

Di seguito una breve disamina relativa alla tutela risarcitoria o per equivalente nel caso di revoca senza giusta causa dell'amministratore di condominio.

Le revoca senza giusta causa dell'amministratore di condominio

L'amministratore di condominio è un **mandatario**. Un soggetto fisico e/o giuridico, che, dietro compenso, si obbliga a svolgere determinate attività intellettuali in nome e per conto dei condomini. **Secondo l'articolo 1703 del Codice Civile: "Il mandato è il contratto col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra"**.

Il primo comma **dell'articolo 1129 del Codice Civile**, che, regola la nomina e la revoca dell'amministratore di condominio indica precisamente: "Quando i condomini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'Autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condomini o dell'amministratore dimissionario L'incarico di amministratore ha **durata di un anno** e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera riguardo alla nomina del nuovo amministratore".

A mente dell'undicesimo comma dell'articolo 1129 del Codice civile, la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.

Ci si interroga spesso cosa accade nei casi in cui l'assemblea d condomino, a volte anche pochi giorni dalla nomina, decida di voler revocare l'amministratore senza alcuna motivazione plausibile (ad libitum). Che conseguenze ha o potrebbe avere una tale decisione ?

Per sapere tutto su questo argomento leggi anche "Manuale del contenzioso condominiale" di Riccardo Mazzon.

Il punto di partenza non può che essere il titolo : **"il contratto di mandato"** previsto e disciplinato dall'art. 1703 c.c. e seguenti.

- **Art. 1703 c.c. "Mandato"**

Secondo la norma di cui al citato art. 1703 c.c. "Il mandato è il **contratto** col quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.

- **Art. 1705 c.c. - Presunzione di onerosità**

"Il mandato **si presume oneroso** [1725]. La misura del compenso, se non è stabilita dalle parti, è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice".

- **Art. 1725 c.c. Revoca del mandato**

"**La revoca del mandato oneroso** [1709], 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.

Se il mandato è a tempo indeterminato, la revoca obbliga il mandante al risarcimento, qualora non sia dato un congruo preavviso, salvo che ricorra una giusta causa".

Abbiamo già detto, che, il contratto che si instaura tra amministratore professionista e condominio, al momento della nomina è un **contratto di mandato oneroso**, l'amministratore si impegna a svolgere delle attività in nome e per conto del condominio per un determinato periodo di tempo dietro compenso. C'è una diversa norma del Codice Civile, che, regola la fattispecie; l'articolo 1725 secondo cui: "**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 della Corte di Cassazione (con la sentenza n. 20957/2004)** hanno chiarito come nelle ipotesi di revoca anticipata rispetto alla scadenza naturale del mandato, l'amministratore revocato, ai sensi dell'articolo 1725 del codice civile, **potrà agire in via ordinaria per pretendere il risarcimento del danno subito a causa della revoca ingiustificata**; ma la tutela non potrà essere in forma specifica, ma soltanto risarcitoria o per equivalente.

Pertanto, stante il tenore letterale della norma e vista la posizione della giurisprudenza su citata, la revoca dell'amministratore senza giusta causa, se decisa dall'assemblea prima del termine di scadenza del mandato, postulerebbe per il condominio, di risarcire i danni arrecati all'amministratore professionista

revocato.

Ti potrebbe interessare anche il seguente articolo: "Non può essere revocato l'amministratore che, contrariamente a quanto stabilito dai condomini con apposita delibera, recupera i crediti dai morosi senza ricorrere ad azioni giudiziarie"

Quantificazione dei danni da risarcire

Ulteriore elemento da affrontare è quello relativo alla quantificazione dei relativi danni. In particolare, ci si chiede **se** il così detto "lucro cessante" (mancato guadagno) sia quantificabile **nell'intero compenso** a cui avrebbe avuto diritto l'amministratore, **fino alla scadenza** naturale del mandato ai sensi dell'articolo 1129 del Codice Civile.

O meglio, se l'eventuale mancato guadagno dovrebbe riferirsi all'incarico annuale o biennale, stante il tenore letterale della norma.

La soluzione offerta dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (con la sentenza n. 20957/2004)

Va, al riguardo, ricordato che, a conferma della natura di mandato del rapporto intercorrente tra condomini ed amministratore e, conseguentemente, del carattere fiduciario dell'incarico, l'art. 1129, comma 2, c.c., pur fissando in un anno la durata dell'incarico, consente la revoca in ogni tempo dell'amministratore da parte dell'assemblea.

Dovendosi, dunque, escludere un diritto dell'amministratore alla irrevocabilità dell'incarico - diritto, peraltro, escluso in genere per qualsiasi mandatario, salvo che sia stato diversamente pattuito (art. 1723, comma 1, c.c.) - **non può ritenersi che la revoca statuita da giudice camerale incida su un diritto dell'amministratore alla stabilità dell'incarico.**

Trattandosi, però, di mandato che si presume oneroso, se la revoca interviene prima della scadenza dell'incarico, **l'amministratore avrà il diritto alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca (art. 1725, comma 1, c.c.).** E deve ritenersi che le tre ipotesi di revoca giudiziale previste dall'art. 1129, comma 3, c.c. configurino altrettante ipotesi di giusta causa per la risoluzione ante tempus del rapporto.

Spetterà, ovviamente, all'amministratore revocato anche il soddisfacimento dei crediti, eventualmente insoddisfatti, cui ha diritto ai sensi degli artt. 1719 (Mezzi necessari per l'esecuzione del mandato) e 1720 (Spese e compenso del mandatario) c.c.

- Art. 1720 c.c. “spese e compenso dell’Amministratore”

“Il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state [2031] fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta [2756 3, 2761 2].

Il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subiti a causa dell’incarico”

Il caso

Un’assemblea di un condominio decide di revocare il mandato al proprio amministratore ante tempus, cioè prima della scadenza ordinaria dello stesso, prevista ex lege per un’anno.

Ci si è quindi posti il seguente quesito: l’amministratore revocato anticipatamente ha diritto al compenso integrale pattuito per la durata annuale dell’incarico, oppure, solamente alla minor somma da liquidare in proporzione al tempo di effettiva esecuzione del mandato?

La giurisprudenza in relazione al caso specifico, distingue fra **due diverse ipotesi**:

- 1) la revoca senza una giusta causa;
- 2) la revoca basata su una giusta causa o un giustificato motivo.

L’art. 1129 comma 11 c.c. stabilisce che “l’assemblea condominiale può revocare l’incarico all’amministratore in qualsiasi momento, anche durante il mandato, senza la necessità di fornire una giustificazione della volontà assembleare”. E’ noto che, a tal fine, è necessario che la revoca sia indicata nell’ordine del giorno, in sede di convocazione dell’assemblea, e che questa deliberi in tal senso con lo stesso quorum previsto per la nomina dell’amministratore ex art. 1136, comma 4, c.c. oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio.

Nella prima ipotesi, la revoca senza una giusta causa non è basata su un comportamento necessariamente negligente da parte dell’amministratore, ma esclusivamente su una volontà soggettiva dei vari membri dell’assemblea condominiale. Sul punto, la **Corte di Cassazione SS.UU. n. 20957/2004 ha affermato che, nelle ipotesi di revoca anticipata senza una giusta causa, l’amministratore ha diritto di ricevere il compenso per l’intero periodo del rapporto inizialmente pattuito, quindi anche gli emolumenti dovuti per la restante durata del mandato, anche se questo non verrà esplicitato.**

Per dovere di completezza, si segnalano sporadiche pronunce di segno contrario all'orientamento su menzionato "(Sulla questione, con sentenza del 22.09.2005, è intervenuto il Giudice di Pace di Avellino il quale, conformandosi alla seconda soluzione, ha statuito che "l'amministratore anticipatamente revocato dall'assemblea non ha diritto al pagamento dell'intero compenso stabilito per la normale durata dell'incarico, ma alla minor somma liquidata in proporzione al tempo di effettiva esecuzione del mandato". Un provvedimento di identico contenuto è stato adottato dal Tribunale di Monza con sent. n. 27 giugno 1985 il quale si è pronunciato in merito alla revoca dell'amministratore disposta dall'assemblea, ma il principio è da ritenersi valido anche per il caso di revoca giudiziale)".

Appare evidente che due sole sentenze, peraltro pronunciate da giudici di primo grado, non appaiono sufficienti per sostenere l'esistenza di un orientamento giurisprudenziale consolidato.

Nella seconda ipotesi, che prevede, come detto, una revoca basata su una giusta causa o un giustificato motivo, l'art. 1129 comma 11 - 12 c.c. stabilisce che ai fini della revoca per giusta causa sono **necessari i comportamenti negligenti e di grave irregolarità** da parte dell'amministratore di condominio. Tra questi, si segnalano tutti quei casi previsti dallo stesso art. 1129 c.c. a mente del quale "costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità : 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge; 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea; 3) la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma; 4) 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; 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio; 6) 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; 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9); 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo". Al verificarsi di tali fattispecie, ciascun condomino ha altresì il diritto di rivolgersi all'autorità giudiziaria per ottenere la revoca giudiziale del mandato dell'amministratore.

Dunque, nelle ipotesi di revoca anticipata senza una giusta causa, l'amministratore ha diritto di ricevere il compenso per l'intero periodo del rapporto inizialmente pattuito, quindi anche gli emolumenti dovuti per la restante durata del mandato, anche se questo non verrà esplicitato laddove, al contrario, in caso di condotta negligente e/o connotata da grave irregolarità imputabile all'amministratore di condominio, si assisterà inesorabilmente alla perdita, per quest'ultimo, del diritto di ricevere il compenso dovuto per la restante durata del mandato.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/amministratore-di-condominio-revoca-senza-giusta-causa-tutela-risarcitoria-o-per-equivalente/>