

L'amministratore nominato dall'assemblea deve accettare l'incarico ma tale accettazione può desumersi anche dal comportamento del neo-amministratore che comincia a gestire il caseggiato e non deve necessariamente avvenire in forma scritta

Autore: Giuseppe Bordolli

In: Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1129 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 11940 del 8/8/2003

La vicenda

Un condominio si opponeva al decreto ingiuntivo emesso a carico della collettività condominiale su richiesta dell'ex amministratore che pretendeva il pagamento del compenso per l'attività svolta fino alla revoca dell'incarico.

I condomini avevano revocato il mandato perché la gestione operata dall'amministratore era risultata sommaria, approssimativa, poco trasparente.

In ogni caso nell'atto di opposizione rilevavano, tra l'altro, che **l'ex amministratore non aveva mai formalmente accettato, ex art 1129, comma 2, c.c. la propria nomina** anche se la suddetta norma avrebbe richiesto un'accettazione espressa.

Secondo i condomini **la delibera di nomina era quindi nulla**, non potendosi certo ammettere un'accettazione tacita o per fatti concludenti.

A parere degli stessi condomini quindi **la mancanza di un'accettazione espressa non avrebbe consentito il perfezionamento del contratto di mandato** tra il condominio e l'amministratore

revocato con conseguente illegittimità del compenso richiesto.

Per l'amministratore revocato il contratto di mandato si era perfezionato con l'accettazione da parte dell'assemblea della proposta formulata dall'amministratore, ribadendo che, comunque, anche l'accettazione tacita sarebbe stata valida.

Volume consigliato

La questione

L'accettazione dell'incarico da parte dell'amministratore di nuova nomina deve necessariamente avvenire in forma scritta o può desumersi anche dal comportamento del neo-amministratore che, ad esempio, comunica i suoi dati o riceve la documentazione dal collega revocato?

La soluzione

Il Tribunale ha dato ragione all'amministratore revocato.

Il giudice ha ricordato come il legislatore del 2012 abbia previsto l'accettazione in più commi dell'art. 1129 c.c., anche se ha ommesso di indicarne le modalità con cui quest'ultima dovrebbe avvenire.

Secondo il Tribunale però è evidente che una corretta interpretazione della norma deve portare a ritenere che **l'accettazione della nomina possa avvenire per fatti concludenti** e che il contratto di mandato si possa perfezionare con la delibera con la quale l'assemblea nomina l'amministratore ed accetta la proposta da quest'ultimo avanzata.

Per lo stesso giudice, quindi, sostenere che l'accettazione possa avvenire solo espressamente in forma scritta porta a delineare un iter così rigoroso e rigido che non pare rinvenirsi nella lettera della legge.

Del resto il Tribunale nota che se si dovesse parlare solo di accettazione scritta bisognerebbe anche stabilire a chi inviare la comunicazione e a quale indirizzo.

Le riflessioni conclusive

Per comprendere la decisione bisogna ricordare che il secondo comma dell'articolo 1129 c.c. stabilisce che contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

Il comma 14 dell'articolo 1129 c.c. stabilisce che l'amministratore, all'atto dell'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.

È prevista, quindi, l'accettazione dell'incarico.

Secondo una tesi l'accettazione deve essere fatta per iscritto a pena di nullità.

Questa impostazione vedrebbe quindi perfezionato il contratto solo nell'ipotesi in cui l'accettazione dell'amministratore giunga al condominio per iscritto a pena di nullità.

La legge però non pretende un così rigoroso e rigido iter per ritenere l'accettazione valida.

In ogni caso nella prassi il nuovo eletto procederà con tutte le incombenze tipiche dell'amministratore:

- comunicazione ai vari condomini i dati richiesti dalla legge (dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione ed ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata).
- cambio codice fiscale presso l'agenzia delle entrate
- cambio di firma presso l'istituto di credito o postale ove è aperto il conto corrente,
- convocazione assembleare,
- pagamento fatture e così via dicendo.

Insomma, tutte le attività che deve svolgere l'amministratore.

L'accettazione in questo caso, in aderenza a quanto afferma la legge, si perfeziona con fatti concludenti.

Questa costituisce anche la **prassi ormai consolidata** da sempre nel mondo degli amministratori.

Ciò non toglie poi che l'amministratore designato, appena ricevuta la comunicazione dal collega o in qualsiasi altro modo ne sia venuto a conoscenza, possa ulteriormente (ed opportunamente) confermare all'ex amministratore la volontà di amministrare il caseggiato e si renda disponibile a recarsi a ritirare le consegne alla data già indicata o di comune accordo stabilita.

A tale proposito si ricorda che **l'amministratore non più confermato ha l'onere, ex art. 1713 c.c., di rendere il conto della sua gestione e di consegnare al condominio tutti i documenti e i libri riguardanti la gestione del condominio.**

Se l'amministratore non ottempera a tale obbligo, deve essere condannato non solo alla consegna di tale documentazione, ma anche al risarcimento del danno causato al condominio e costituito in quei costi necessari a ricostruire le posizioni contabili interne e verso terzi fornitori

Sempre a proposito dell'accettazione- come precisa la sentenza in commento - non si può negare come spesso, a seguito di richiesta da parte di uno o più condomini, sia "l'aspirante amministratore" ad avanzare al condominio la proposta di stipulazione del contratto di mandato o, comunque, a manifestare interesse e disponibilità ad assumere l'incarico.

Se i condomini accettano, attraverso la comunicazione al neo-eletto dell'accettazione della proposta il contratto di mandato si dovrebbe già concludere e restare così fissato anche il compenso dovuto.

Del resto un contratto è concluso nel momento in cui chi ha fatto la proposta ha conoscenza dell'accettazione dell'altra parte (art 1326 c.c.).

Naturalmente se si tratta di sostituzione di precedente amministratore (dimissionario o revocato dall'assemblea) sarà l'amministratore uscente a divulgare l'accettazione della proposta.

Si consideri infatti che **la legge individua nell'ex amministratore il soggetto in capo al quale non solo incombe l'onere di concludere il suo mandato con la consegna della documentazione condominiale al neo amministratore (alla cessazione dell'incarico è tenuto alla consegna), ma anche di eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni** (art. 1129 c.c. comma 8).

Può, però, anche verificarsi l'ipotesi opposta a quella ora considerata: e cioè l'ipotesi in cui la proposta di stipulazione del contratto di mandato, con anche l'indicazione del compenso, venga avanzata dallo stesso

condominio nei confronti dell'amministratore previa delibera assembleare.

Se la proposta sarà accettata dall'amministratore, il contratto di mandato sarà concluso nel momento in cui l'accettazione della proposta da parte dell'amministratore verrà comunicata al condominio proponente, cioè all'amministratore uscente.

È certo infine che **se il prescelto dai condomini è presente alla riunione l'accettazione risulterà poi dal verbale assembleare** nel qual può già far inserire i dati richiesti dalla legge sopra visiti.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/lamministratore-nominato-dallassemblea-deve-accettare-lincarico-ma-tale-accettazio-ne-puo-desumersi-anche-dal-comportamento-del-neo-amministratore-che-comincia-a-gestire-il-c/>