



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica
<https://rivista.camminodiritto.it>



NESSUNA PROROGA AI POTERI DELL'AMMINISTRATORE IN CASO VOLONTÀ CONTRARIA DEI CONDOMINI

Con sentenza n. 12120 del 17 Maggio 2018, la Corte di Cassazione ha riconfermato l'esclusione della "prorogatio" dei poteri e dei diritti dell'amministratore condominiale in caso di contraria volontà manifestata dai condomini.

di **Nicola Glorioso**
IUS/15 - DIRITTO PROCESSUALE CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Direttore responsabile
Raffaele Giaquinto

Publicato, Sabato 26 Maggio 2018

Sommario: 1. La vicenda; 2. L'istituto della c.d. "*prorogatio imperii*" dell'incarico di amministratore condominiale; 3. La decisione della Corte: la *prorogatio* della carica di amministratore è esclusa da manifesta ed inequivoca volontà contraria dei condomini.

1. La vicenda.

L'ex amministratore di uno stabile presentava e sentiva accogliere dal Giudice di Pace di Montecchio Emilia la domanda di pagamento, a titolo di compenso, per attività svolte successivamente alla cessazione del mandato, a carico del condominio.

Avverso il decreto ingiuntivo, il condominio proponeva istanza di opposizione, respinta con sentenza dal Giudice di Pace.

La parte soccombente proponeva, dunque, appello innanzi al Tribunale di Reggio Emilia.

Con sentenza n. 828 del 2014, il Tribunale accoglieva l'appello presentato dal condominio, riformando la decisione del Giudice di Pace e revocando il decreto ingiuntivo da questi emesso.

Infine, la Corte di Appello confermava la sentenza del Tribunale con decisione, che veniva successivamente impugnata dall'amministratore innanzi la Suprema Corte.

2. L'istituto della c.d. "*prorogatio imperii*" dell'incarico di amministratore condominiale.

Con la Sentenza del 17 maggio 2018 n. 12120, gli Ermellini hanno ulteriormente definito i confini della c.d. "*prorogatio imperii*" dell'amministrazione di condominio, intendendosi per questa la prosecuzione in via provvisoria dell'incarico di amministratore condominiale.

Occorre qui premettere che l'istituto in esame trova la sua fonte normativa principalmente dell'art. 1129, comma 7, cod. civ., così come riformato dalla L. n. 220/2012, il quale recita: «*Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi*».

Con la disposizione *de qua*, il legislatore ha inteso creare una "*prorogatio gratuita*" nel periodo che va dalla data della nomina del nuovo amministratore alla data del passaggio di consegne. Dunque, se la nomina del nuovo amministratore è contestuale alla revoca di quello precedente, quest'ultimo, fatti salvi gli accordi risultanti dal preventivo di nomina, fino alla data del passaggio di consegne dovrà provvedere ad amministrare svolgendo, senza diritto ad un compenso, le

attività urgenti e non procrastinabili.

Se, invece, contestualmente alla revoca non viene nominato un nuovo amministratore, il precedente incaricato continuerà ad amministrare ed a percepire un compenso, a meno che l'assemblea non manifesti e verbalizzi l'intenzione di rinunciare alla "*prorogatio imperii*", indicando all'amministratore la persona a cui consegnare tutta la documentazione in suo possesso.

3. La decisione della Corte: la *prorogatio* della carica di amministratore è esclusa dalla manifesta ed inequivoca volontà contraria dei condomini.

Nel caso di specie, l'amministratore ricorrente richiedeva il riconoscimento della piena operatività della *prorogatio* poiché, nonostante l'assemblea condominiale tenutasi in data 27 novembre 2009 avesse nominato un altro amministratore, con la stessa lo si autorizzava a compiere tutte le attività di gestione ed amministrazione dovute e necessarie fino al passaggio di consegne.

La Corte di Cassazione ha ritenuto infondata tale pretesa riaffermando l'orientamento della medesima Corte, secondo il quale **«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»**.

Ed infatti, nel caso in esame, la volontà dei condomini di interrompere il rapporto professionale del precedente amministratore appare manifesta ed inequivoca, risultando dal verbale di assemblea condominiale del 27 novembre 2009 la delibera, votata all'unanimità, della nomina di 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.

Inoltre, risulta del tutto irrilevante, chiarisce ancora la Corte, l'affermazione secondo cui l'assemblea dei condomini nella seduta del 27 novembre 2009 aveva autorizzato l'amministratore uscente a compiere tutte le attività di gestione e di amministrazione dovute e necessarie fino al passaggio di consegne, in quanto **«è nell'ordine delle cose che l'amministratore uscente predisponga tutto il necessario per favorire il subingresso del nuovo amministratore»**. La Corte rileva inoltre come da svariati comportamenti tenuti dal condominio, come, per esempio, l'invio di numerosi solleciti all'ex amministratore a che provvedesse al passaggio di consegne, si evidenzia la chiara volontà di permettere di provvedere il prima possibile alla sostituzione dell'amministratore medesimo.

In definitiva, con la sentenza n. 12120/2018, la Suprema Corte ha ribadito che nel caso di chiara contraria volontà da parte dei condomini, non c'è *prorogatio imperii* in carico all'amministratore uscente. Di conseguenza, in applicazione di quanto previsto dall'art. 1129, co. 7, cod. civ., nessun compenso è in tale caso previsto per le attività svolte successivamente alla nomina di un nuovo amministratore.
