

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO, CESSAZIONE DELL'INCARICO E PROROGA DEI POTERI

di Giovanni Ciccimarra*

SOMMARIO: 1. Il problema – 2. L'attuale orientamento di giurisprudenza e dottrina. Critica delle posizioni consolidate – 3. “*Prorogatio imperii*” e società di capitali – 4. Lettura alternativa della giurisprudenza dominante – 5. Campo di applicazione e prassi giudiziaria – 6. Conclusioni.

1. Il problema. Con una recente ordinanza del del 07.03.2008, il Tribunale di Napoli riporta all'attenzione la problematica collegata alla proroga dei poteri dell'amministratore di condominio alla cessazione dell'incarico.

La vicenda presa in esame dalla Corte era di quelle che quotidianamente la prassi porta all'attenzione degli operatori del diritto: l'amministratore di un condomino, sul duplice rilievo della propria rinuncia al incarico da un lato, e della impossibilità protratta di procedere alla nomina di un successore dall'altro, chiedeva la nomina di un amministratore giudiziario.

Con il menzionato provvedimento, tuttavia, il Tribunale partenopeo ha rigettato il ricorso di cui sopra, consolidando quell'orientamento, più volte fatto proprio anche dalla Suprema Corte, secondo cui «*l'istituto della prorogatio imperii – che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore – è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c., o in caso di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina*»¹.

Che si sia poi in presenza di un filone giurisprudenziale ormai consolidato, risulta dimostrato anche dal fatto che le affermazioni sopra riportate della S.C. trovano letterale richiamo in una decisione del Tribunale di Monza di analogo tenore², pressoché coeva della nostra, nonché in una serie di decisioni di poco risalenti della Corte d'Appello di Milano³.

2. L'attuale orientamento di giurisprudenza e dottrina. Critica delle posizioni consolidate. Secondo tale orientamento, almeno nell'ultima formulazione fornite dalle richiamate decisioni, l'amministratore di un condominio, per qualsiasi ragione cessato dal proprio incarico, **è obbligato** a proseguire la gestione ad interim del condominio sino alla nomina del nuovo amministratore. Sicché, nelle more, permane nella pienezza della carica e continua ad esercitare i suoi poteri, inclusi quelli di richiedere e percepire il pagamento delle quote condominiali, di provvedere al pagamento delle spese per la gestione delle parti comuni, di rappresentare in giudizio il condominio, di stipulare contratti con i fornitori, ecc..

Il principio, benché non costituisca oggetto di alcuna esplicita previsione normativa, ma trovi la propria genesi esclusivamente nella elaborazione giurisprudenziale, allo stato appare costantemente richiamato dalle corti di merito e di legittimità, tanto da potersi ritenere “*ius receptum*”⁴.

* Avvocato in Napoli

1 In tal senso Cass. Civ., sent. 27-03-2003, n. 4531, in *Arch. Loc.*, 2003, 539; si tratta in ogni caso, come vedremo, della più recente espressione di un principio da tempo canonizzato.

2 Trib. Monza, sez. I, sentenza 15-01-2007.

3 Corte App. Milano, sentenza 23-12-2003.

4 Cass. Civ., sent. 20-09-1948, n. 1628 in *Foro It.*, 1948, I, 929; Pret. Napoli 27-09-1961 in *Temi Romana* 1962, I, 336; Cass. Civ., sent. 21-10-1961 n. 2283 in *Foro It.*, 1961, I, 1624 con osservazioni adesive di **BRANCA G.**; Cass. Civ., sent. 12-11-1968 n. 3727 in *Foro It.* 1969, 1250; Trib. Napoli 28-02-1969 in *Foro It. Rep.*, voce *Com. e Cond.*, n. 69; Cass. Civ., sent. 20-04-1970, n. 1137 in *Foro It.*, 1970, voce *Com. e Cond.*, n. 67; Cass. Civ., sent. 20-02-1976, n. 572, in *Foro It. Rep.*, 1976, voce *Com. e Cond.* n. 66; Cass. Civ., sent. 14-06-1976, n. 2214, in *Foro It. Rep.*, 1976, voce *Com. e Cond.* n. 64; Cass. Civ., sent. 06-12-1986, n. 7256 in *Giust. Civ. Mass.*, 1986; Cass. Civ., sent. 21-12-1987, n. 9501, in *Mass. Giur. It.*, 1987; Cass. Civ., sent. 23-01-1988, n. 739, in *Mass. Giur. It.* 1988; App. Roma 16-06-1961, in *Temi Romana* 1961, 487; Trib. Pavia 23-05-1988 in *Arch. Loc.* 1989, 342; Trib. Monza 21-03-1989 in *Arch. Loc.*, 1990, 84; Cass. Civ., sent. 25-03-1993, n. 3588, in *Mass. Giur. It.*, 1993; Cass. Civ., sent.

In realtà, la stessa giurisprudenza ha giustificato un tale effetto principalmente da un punto di vista pratico, con la necessità di garantire la continuità nel tempo di un amministratore per la gestione e la rappresentanza del condominio, sulla scorta di due principi generali come quelli della (i) “presunzione di volontà conforme dei condomini” e (ii) “l’interesse del condominio alla continuità dell’amministratore”⁵.

La dottrina, dal canto suo, si è da subito divisa tra coloro che, in maggioranza, si sono schierati a favore di questa posizione⁶, e coloro che invece, sulla scorta della natura pubblicistica dell’istituto della “*prorogatio imperii*” – e della conseguente inapplicabilità in ambito privatistico – hanno criticato l’orientamento assunto dalla giurisprudenza, escludendo in tutto o in parte l’operatività dell’istituto in tema di condominio⁷.

Pur ritenendo condivisibili i fini perseguiti, anche alla luce del carattere risalente della giurisprudenza di riferimento, mai più sottoposta a vaglio critico, appare opportuno domandarsi se l’istituto di cui si discute, nel senso in cui viene attualmente inteso, possa ritenersi pienamente compatibile con le più recenti conclusioni cui la giurisprudenza è pervenuta in tema di natura dell’incarico di amministratore di condominio e di rapporto amministratore -condomini.

A tal proposito, è noto che l’amministratore del condominio raffigura un ufficio di diritto privato assimilabile al **mandato con rappresentanza**: con la conseguente applicazione, nei rapporti tra l’amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato.

Stupisce, pertanto, l’affermazione dell’esistenza di un **obbligo**, in capo all’amministratore uscente, di provvedere alla prosecuzione della gestione fino alla nomina di un nuovo amministratore.

Tale obbligo, in giurisprudenza, è stato giustificato facendo ricorso a due categorie mutate dal diritto pubblico: in alcune sentenze, infatti, si parla di “**gestione ad interim**” del condominio, mentre più di sovente si fa riferimento alla “*prorogatio imperii*” dell’amministratore cessato dall’incarico.

Le due terminologie, tuttavia, solo in apparenza possono ritenersi analoghe: infatti, mentre il termine “*prorogatio imperii*” sta ad indicare la continuità del mandato dell’organo dimissionario, revocato o in scadenza di mandato, fino a che non venga nominato il successore; con l’espressione “*ad interim*” si suole indicare l’assunzione temporanea della gestione dei poteri da parte di un soggetto diverso da chi li deteneva precedentemente e cessato dalla carica, in attesa della nomina di un nuovo incaricato.

Orbene, ferma l’opinabilità del richiamo di categorie pubblicistiche nell’ambito di un rapporto squisitamente privatistico, se un obbligo dovesse persistere in capo all’amministratore uscente esso non potrebbe che discendere dall’impiego della categoria della “*prorogatio*”.

Solo l’applicazione di tale ultima categoria, infatti, può comportare l’automatico protrarsi del potere-dovere di gestione in capo all’amministratore uscente; al contrario, se dovessimo discutere di esercizio *ad interim* della gestione condominiale, il necessario inquadramento della fattispecie nel rapporto di mandato comporterebbe la necessaria presenza di una proposta e di una accettazione.

26-03-1997, n. 2657, in *Mass. Giur. It.*, 1997; Cass. Civ., sent. 27-03-2001, n. 4531, in *Mass. Gur. It.*, 2003 e in *Arch. Loc.*, 2003, 539.

5 Vedi per tutte App. Roma 16-06-1961, cit. Concordemente Cass. Civ., 17-07-1965, n. 1606, in *Foro It. Rep.*, 1966, voce *Com. e Cond.*, n. 256; Cass. Civ., 20-02-1976, n. 572, cit; Cass. Civ., 9-02-1980, n. 901, in *Foro It. Rep.*, 1980, voce *Com. e Cond.*, n. 101.

6 Vedi in questo senso BRANCA G., *Comunione. Condominio degli edifici* (libro terzo, proprietà, artt. 1100-1139), in *Commentario al Codice Civile*, a cura di Scialoja A e Branca G., Zanichelli – Foro Italiano, Bologna-Roma, 1982, pag. 553, che accoglie la tesi dell’applicazione della *prorogatio imperii* all’amministratore, adducendo quale giustificazione la necessità della perennità del suo ufficio; vedi anche PERETTI GRIVA D.R., *Il condominio delle case divise in parti*, Utet, Torino, 1960; SCADUTO G., *Del condominio degli edifici*, in *Commentario al codice civile, Libro della proprietà*, a cura di D’Amelio e Finzi, Firenze, pag. 920; SALIS L., *Il condominio negli edifici*, Utet, Torino, 1959, n. 77 nota 3.

7 Per la dottrina vedi DE TILLA M., *Il condominio nella prassi giudiziaria*, Milano, 1987, n. 2; DE TILLA M., *La “prorogatio” dell’amministratore scaduto o dimissionario e altre questioni*, in *Riv. Giur. Ed.*, 1993, I, 793; DOGLIOTTI M. - FIGONE A., *Il condominio*, in *Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale* fondata da Bigiavi W., Utet, Torino, 1992, pag. 337. In questo senso anche parte della giurisprudenza (vedi Cass. Civ., 05-01-1980, n. 71, in *Riv. Giur. Ed.*, 1980, I, 535).

Senonché, mentre la proposta potrebbe essere identificata in quella “*presunzione di volontà conforme dei condomini*” che la giurisprudenza individua tra le ragioni giustificatrici dell'istituto in esame, non è identificabile nella fattispecie alcuna manifestazione di volontà che possa far luogo alla accettazione da parte dell'amministratore cessato dalla carica.

Ma anche volendo ricondurre la proroga dei poteri dell'amministratore di condominio alla fattispecie della “*prorogatio imperii*”, non sussistono minori problemi, il primo dei quali è rappresentato dalla ricordata natura pubblicistica dell'istituto.

L'istituto, infatti, attualmente disciplinato dalla l. 15 luglio 1994, n. 444, è un istituto di diritto pubblico teso a garantire la continuità degli organi amministrativi al fine di evitare pericolose interruzioni nell'esercizio della funzione pubblica.

Presupposto di applicazione dell'istituto, pertanto, è l'esistenza di un organo, da intendersi sia nel senso (i) di centro di imputazione di competenze amministrative sia (ii) come persone o gruppi di persone attraverso il quale l'ente stesso agisce⁸.

Si tratta, in sostanza del fenomeno della cd. “immedesimazione organica”, per il quale l'ente pubblico, non essendo una persona fisica, ma giuridica, agisce tramite i propri organi: si dice, pertanto, che organo ed ente non sono due soggetti distinti, giacché all'esterno si presenta un solo soggetto costituito dall'ente, che agisce avvalendosi dell'organo.

Ciò segna la distanza del fenomeno preso in considerazione dalla rappresentanza, fenomeno al quale giustamente si riconduce il rapporto amministratore-condomini, che presuppone la esistenza di due soggetti distinti e separati e cioè il rappresentato e il rappresentante. Non è consentito, pertanto, semplicisticamente trasporre alla rappresentanza i principi codificati in materia di rappresentanza degli organi pubblici, mancando quella identità di situazione che giustificerebbe il ricorso alla “*analogia legis*”.

Ciò premesso, se è pur vero, come non ha mancato di osservare una certa dottrina, che il legislatore è libero di disciplinare i vari istituti nel modo che ritiene più opportuno, traendo spunto dalle esigenze concrete della vita quotidiana⁹, senonché nel caso che ci occupa manca qualsiasi disposizione normativa che imponga la proroga dei poteri dell'amministratore uscente ed il conseguente obbligo di quest'ultimo di prosecuzione della gestione condominiale.

Né sortiscono miglior fortuna i ragionamenti della dottrina che hanno cercato di individuare basi normative per l'istituto in esame¹⁰, identificandole principalmente nell'art. 1129 cod. civ. e nell'art. 65, disp. att., cod. civ..

È stato sostenuto, infatti, che l'istituto troverebbe il proprio fondamento nell'art. 1129, comma 1, cod. civ., il quale prevede la nomina dell'amministratore da parte dell'Autorità Giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini. Secondo la *ratio* sottintesa a tale disposizione, infatti, il legislatore avrebbe ritenuto necessaria la presenza della figura di un amministratore all'interno del condominio composto da più di quattro condomini.

L'argomento, tuttavia, non convince. La formulazione della norma in questione prevede che «*Quando i condomini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore. Se l'assemblea non provvede, la nomina è fatta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di uno o più condomini*».

Senonché, contrariamente a quanto si pretenderebbe, la circostanza che il codice preveda la possibilità per il singolo condomino di attivarsi a fronte della mancanza di un amministratore dimostra che lo stesso legislatore ha ritenuto possibile trovarsi in presenza di un condominio di cinque o più partecipanti privo di amministratore. Inoltre, la formulazione della norma lascia

8 In tal senso SANDULLI A.M., *Manuale di diritto amministrativo*, Jovene, Napoli, 1989, pag. 215; VIRGA P., *Diritto Amministrativo*, Giuffrè, Milano, 1999, I, pag. 53; BASSI F., *Lezioni di diritto Amministrativo*, Giuffrè, Milano, 2008, pag. 201.

9 Vedi in tal senso APOLLONI D. – LABIO V., *L'amministratore di condominio, trattato teorico-pratico sul condominio e la sua amministrazione*, Hoepli, Milano, 2006, pag. 80.

10 Vedi in questo senso DE TILLA M., *La “prorogatio” dell'amministratore scaduto o dimissionario e altre questioni*, cit.; BRANCA G., *Comunione. Condominio degli edifici* cit., pag. 553, che accoglie la tesi dell'applicazione della *prorogatio imperii* all'amministratore, adducendo quale giustificazione la necessità della perennità del suo ufficio; vedi anche PERETTI GRIVA D.R., *Il condominio delle case divise in parti*, cit.; SCADUTO G., *Del condominio degli edifici*, cit., pag. 920; SALIS L., *Il condominio negli edifici*, cit., n. 77 nota 3.

chiaramente intendere che la legittimazione attiva a promuovere il ricorso in parola spetta **in via esclusiva** ai condomini-proprietari, con esclusione di tutti i soggetti estranei alla proprietà condominiale.

Orbene, a sommosso avviso di chi scrive, la circostanza stessa che il potere di richiedere all'Autorità Giudiziaria la nomina di un amministratore giudiziario venga comunque riservato ai singoli condomini costituisce ulteriore dimostrazione del fatto che la presenza di un amministratore all'interno del cd. condominio numeroso, per quanto ritenuta necessaria dal legislatore, è pur sempre rimessa alla volontà dei condomini. Non a caso, nessuna sanzione appare comminata nel caso in cui nessun condomino si attivi per ottenere la nomina in parola.

Inoltre, è stato autorevolmente sostenuto che la proroga dei poteri non opera in ipotesi di revoca dell'amministratore da parte dell'assemblea, poiché in tal caso verrebbe meno il rapporto di fiducia tra l'amministratore e l'assemblea che permette di integrare la disciplina dell'amministratore del condominio con quella del mandatario¹¹.

In tal caso, pertanto, il condominio si troverà provvisoriamente sprovvisto di un gestore delle cose comuni; tale conseguenza, che apparentemente mal si combini con la teoria tradizionale, risulta invece considerata come pienamente possibile dalla giurisprudenza che si è trovata a decidere dei casi concreti.

Non riveste maggiore pregio neppure il richiamo all'art. 65 disp. att. cod. civ., il quale prevede la figura del curatore speciale, sempre nominato dall'Autorità Giudiziaria, quando venga a mancare un legale rappresentante del condominio, allorché sia pendente una causa che lo riguardi.

Tale norma, al contrario, dovrebbe apparire determinante per escludere la operatività di alcuna proroga di poteri in capo all'amministratore cessato dalla carica, postulando come possibile proprio quanto si vorrebbe escludere con l'applicazione di tale istituto, ovvero la vacanza della titolarità dell'incarico di amministratore condominiale.

Inoltre, argomentando dalla medesima norma, si può tranquillamente che il legislatore ha ritenuto necessario ovviare alla temporanea assenza di un rappresentante del condominio solo nell'ipotesi prevista dall'art. 65 disp. att., mentre negli altri casi non sarebbe necessaria la presenza di un amministratore del condominio, facendo di conseguenza venir meno la *ratio* che sorregge l'applicazione della "*prorogatio imperii*" dell'amministratore uscente.

3. "Prorogatio imperii" e società di capitali. Sin qui l'esame delle norme di diritto dedicate alla materia condominiale. Tuttavia, esiste una ulteriore analisi che merita di essere condotta in ordine ad una fattispecie in cui, contrariamente da quanto avviene in tema di condominio, il legislatore ha espressamente disciplinato la proroga dei poteri del rappresentante legale cessato dalla carica sino alla nomina del suo successore.

Ci si riferisce a quanto disposto dall'art. 2385, comma 2, cod. civ., in materia di cessazione dell'incarico di amministratore nelle società per azioni (norma applicabile peraltro, in virtù di espresso richiamo, anche agli amministratori di s.r.l.), laddove viene espressamente stabilito che la cessazione dalla carica per scadenza del termine ha effetto dal momento in cui il consiglio di amministrazione è stato ricostituito.

La presenza di una simile norma nell'ordinamento, se da un lato dimostra che effettivamente il criterio della "*prorogatio imperii*" può trovare applicazione anche in ambito privatistico, dall'altro dimostra in modo irrefutabile che, laddove il legislatore ha inteso raggiungere un simile risultato, vi ha provveduto attraverso una norma *ad hoc*.

Una norma come quella prevista dall'art. 2385 cod. civ., d'altronde, stante la sua evidente eccezionalità non può essere ritenuta espressione di un principio generale e non è suscettibile di applicazione analogica al di fuori dell'ambito per la quale è stata dettata.

11 Vedi, in questo senso, per tutti **BRANCA G.**, *Comunione. Condominio degli edifici* cit., pag. 554.

In giurisprudenza, vedi Cass. Civ., sez. I, sent. 05-02-1993, n. 1445, in *Giust. Civ.*, 1994, I, 225 e in *Vita Notar.*, 1993, 1368; Cass. 12-11-2002, n. 15858, in *Arch. Civ.*, 2003, 954 e in *Gius.*, 2003, 5, 544, secondo cui «l'amministratore a fine mandato, o a seguito di revoca da parte dell'assemblea, rimane in carica fino alla nomina del nuovo amministratore. Questo principio generale non trova applicazione qualora vi sia una delibera condominiale o una norma del regolamento condominiale, che esprimano una diversa e contraria volontà dell'assemblea; in tal caso l'amministratore non potrà, neanche in via provvisoria, continuare nel suo mandato».

Per contro, la mancanza in tema di condominio di una norma analoga a quella dettata in tema di società di capitali costituisce argomento per escludere, nella prima ipotesi, l'esistenza di un principio generale di "prorogatio" degli amministratori scaduti dall'incarico.

Non si tratta, peraltro, di riaffermare l'antico brocardo "ubi lex voluit, dixit"; piuttosto va osservato che le diverse previsioni trovano origine nella differente natura della compagine sociale e del condominio nei fabbricati, e nelle conseguenze che ne discendono in ordine alla gestione dei beni comuni.

A tal proposito, spunti interessanti appaiono contenuti nella recente sentenza Cass. Civ., SS.UU., 08.04.2008, n. 9148, con la quale la Cassazione ha provveduto a ricomporre il conflitto sorto in suo seno in ordine alla natura delle obbligazioni condominiale, ma che a tale risultato perviene anche tramite una disamina della natura stessa del condominio.

Orbene, in un *obiter dictum* dell'oramai celebre arresto, la Cassazione non ha potuto fare a meno di rilevare l'erroneità dell'affermazione, pur frequente in giurisprudenza, secondo cui il condominio si qualifica quale "ente di gestione".

Due sono le osservazioni che, in proposito, la S.C. muove a tale qualificazione: in primo luogo si osserva che «*la figura dell'ente, ancorché di mera gestione, suppone che coloro i quali ne hanno la rappresentanza non vengano surrogati dai partecipanti*», mentre nel condominio «*la legittimazione dell'amministratore non priva i singoli partecipanti della loro legittimazione ad agire in giudizio in difesa dei diritti relativi alle parti comuni; di avvalersi autonomamente dei mezzi di impugnazione; di intervenire nei giudizi intrapresi dall'amministratore, ecc.*»¹².

Inoltre, gli enti di gestione in senso tecnico rappresentano una categoria disciplinata ex lege (art. 3 legge 22 dicembre 1956, n. 1589) e caratterizzati, soprattutto, dalla presenza di una struttura caratterizzata da **soggettività** ed **autonomia patrimoniale**, rispetto alle quali appare evidente l'inconsistenza del paragone tra ente di gestione e condominio negli edifici.

Infatti, «*Il condominio [...] non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i servizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell'interesse dei singoli partecipanti*»¹³.

Le caratteristiche sopra riportate segnano la distanza tra il condominio, quale autonomo centro di imputazione di diritti e doveri, e le società di capitali, caratterizzate da soggettività giuridica ed autonomia patrimoniale, per i quali ultimi si rende necessario provvedere alla proroga dei poteri dei rappresentanti uscenti sino alla entrata nella pienezza della carica dei rispettivi successori.

Tale differenza, come acutamente rilevato dalla S.C., consiste principalmente nella possibilità dei condomini di surrogarsi in ogni momento all'amministratore nell'esercizio dei diritti che attengono alla cosa comune, laddove nelle società di capitali tali diritti escono definitivamente dalla sfera giuridica dei soci per essere attratti esclusivamente a quelli della società.

Ne consegue che, cessato un amministratore di società, il socio non potrebbe pretendere di sostituirsi a questo per il compimento di atti di gestione della cosa pubblica, mentre il singolo condomino conserva inalterata la possibilità di operare in tal senso.

D'altro canto, una volta inquadrato il rapporto tra amministratore e condomini nell'ambito del contratto di mandato, non sussistono ragioni valide per derogare a quanto previsto in via generale dall'art. 1722, cod. civ. in tema di cessazione degli effetti del contratto: la cessazione, dunque, estingue il mandato, con le relative obbligazioni annesse¹⁴.

¹² Cass., SS.UU., sent. 08-04-2008, n. 9148.

¹³ Ibid.

¹⁴ In tal senso, si veda Tribunale Torino, 22 novembre 2000, in *Giur. Merito*, 2001, 631, che sostiene la tesi per cui la "prorogatio" dei poteri dell'amministratore dimissionario fino alla sua sostituzione vale solo nei rapporti esterni, al fine di offrire ai terzi un soggetto cui fare riferimento nelle relazioni con il condominio, ma non nei rapporti interni al negozio di mandato tra amministratore e condomini. Infatti, la rinuncia è una dichiarazione negoziale unilaterale, recettizia verso il mandante, a forma libera e con efficacia *ex nunc*, per cui dalla sua ricezione si estingue il mandato,

4. Lettura alternativa della giurisprudenza dominante. Volendo a tal punto applicare le brevi considerazioni che precedono al caso di partenza, deve dunque ritenersi che la rinuncia al mandato avesse definitivamente estinto ogni obbligo gravante in capo all'amministratore uscente per ciò che riguarda la gestione dei beni condominiali?

Prima di pervenire ad una tale conclusione, va opportunamente verificato se le istanze di continuità nel tempo di un amministratore per la gestione e la rappresentanza del condominio, giustamente poste alla giurisprudenza a giustificazione, non possano trovare accoglimento tramite il ricorso a strumenti diversi dall'istituto della "*prorogatio imperii*" e magari più appropriati tanto all'ambito privatistico in cui devono operare quanto alle peculiarità evidenziate dell'ufficio di amministratore del condominio.

Un primo tassello, in questo senso, viene fornito da una interessante ordinanza del Tribunale Torino, 22 novembre 2000¹⁵ che, esaminando un caso non diverso da quello preso in considerazione dal Tribunale di Napoli, ha ritenuto opportuno fornire una interessante precisazione in ordine all'ambito di applicazione della proroga dei poteri dell'amministratore.

Secondo quanto si legge nel provvedimento richiamato, infatti, occorre distinguere tra il rapporto che intercorre tra l'amministratore e i condomini, e tra quello che invece intercorre tra l'amministratore e i terzi estranei al condominio. La corte afferma, infatti che «*La prorogatio è istituto che regola i rapporti esterni al condominio, deputato a tutelare i terzi estranei che vengono in contatto con esso offrendo loro la presenza di un soggetto individuato cui riferirsi, ma non i rapporti interni al negozio di mandato tra amministratore e condomini. Dal che discende, ad es., che l'amministratore dimessosi potrà essere destinatario (nell'interesse del terzo) della notifica di un atto di citazione rivolto contro il condominio, ma non avrà certo il dovere di costituirsi in giudizio per tutelarne gli interessi (giacché il rapporto di mandato è estinto, e così gli obblighi che ne discendono)*».

L'espressione "*prorogatio imperii*", dunque, nell'interpretazione fornita dal tribunale piemontese, appare richiamata in senso atecnico, non per traslare l'analoga categoria pubblicistica in ambito condominiale, ma per indicare un fenomeno distinto, di prevalente tutela dell'affidamento dei terzi, ben noto in campo civilistico e che può senz'altro trovare il proprio addentellato normativo negli artt. 1374 e 1375 cod. civ..

Si tratta dell'unico modo di intendere la proroga dei poteri dell'amministratore uscente sino a nomina del successore? Senz'altro è l'unica ipotesi in cui ci troviamo in presenza di un effetto che si produce **automaticamente**. Tuttavia, la corte piemontese si trova ad operare su di una fattispecie in cui l'amministratore uscente intende dismettere le proprie responsabilità gestorie, e non ha dunque la necessità di investigare sulla diversa ipotesi in cui l'amministratore per una qualsiasi ragione (decorso del termine ex art. 1129 cod. civ., revoca o dimissioni), abbia compiuto ulteriori atti di gestione dei beni comuni: in tale ipotesi, la salvezza di tali atti gestori è assicurata **convenzionalmente**, in quanto tra condomini ed amministratori si viene ad instaurare un accordo in tal senso.

Sovviene, a questo proposito, quanto ripetutamente affermato dalla giurisprudenza in ordine alla alla "*presunzione di volontà conforme dei condomini*": tale presunzione, tuttavia, non è da sola idonea a generare effetti negoziali, ma deve necessariamente combinarsi con un'altra volontà, quella dell'amministratore uscente, eventualmente risultante per fatti concludenti dal compimento di attività gestorie (convocazione di nuova assemblea, riscossione delle quote condominiali, ecc.).

A fronte della acritica affermazione di partenza secondo cui l'amministratore di un condominio, per qualsiasi ragione cessato dal proprio incarico, è obbligato a proseguire la gestione ad interim del condominio sino alla nomina del nuovo amministratore, i principi affermati dalla giurisprudenza della S.C. vengono in tal modo nuovamente incanalati nel più rassicurante alveo dello schema proposta-accettazione, all'un tempo salvaguardando tanto quelle esigenze di continuità nella gestione condominiale più volte rappresentate, quanto l'interesse dell'amministratore uscente ad essere sollevato dalle responsabilità dell'amministrazione in contrasto con eventuali

con le relative obbligazioni.

15 Vedi nota precedente.

atteggiamenti inerti dell'assemblea condominiale.

Ciò avverrà, infatti, in quanto se da un lato non si fa più obbligo all'amministratore di proseguire, volente o nolente, l'incarico ormai pervenuto a conclusione,

5. Campo di applicazione e prassi giudiziaria. Una volta ridefinito il contenuto della proroga dei poteri in capo all'amministratore condominiale uscente, rimangono da esplorare una serie di interrogativi che a tal punto sorgono anche in ordine all'ambito applicativo dell'istituto.

Senza voler ulteriormente considerare quanto acutamente osservato dal Tribunale di Torino in ordine alla tutela dell'affidamento dei terzi, il primo caso che si offre all'esame dell'operatore è rappresentata da quello in cui l'amministratore, una volta conclusosi il mandato per scadenza del termine annuale di cui all'art. 1129, comma 1, cod. civ., permane nella carica sino a nomina del proprio successore. Tale ipotesi, tutt'altro che infrequente nella prassi, secondo la soluzione fornita dalla giurisprudenza dominante, fa sì che la situazione di interinato, finisce per protrarsi anche per anni, laddove nessuno dei condomini si attivi per farla cessare ovvero laddove l'assemblea, pur convocata, non provveda alla nomina di un successore.

Si tratta di una soluzione inaccettabile, ove soltanto si consideri che la stessa disciplina di partenza (la legge 444/94 regolante la "prorogatio" dei poteri degli organi amministrativi, sulla scorta dell'insegnamento della Corte costituzionale, ha fissato un termine massimo a tale eccezionale protrazione dell'esercizio delle funzioni pubbliche, la quale **non può perciò eccedere i quarantacinque giorni** (cfr. art. 3, comma 1, l. 15 luglio 1994, n. 444).

Per il passato, poi, parte della giurisprudenza aveva escluso la possibilità che l'amministratore uscente potesse fare egli stesso ricorso alla procedura ex art. 1129, comma 1, cod. civ., argomentando sul condivisibile assunto che la legittimazione attiva a proporre tale ricorso risulta radicata in capo ai soli condomini-proprietari e non agli estranei alla proprietà condominiale, tra i quali va senz'altro ricompreso lo stesso amministratore¹⁶.

Altra parte della giurisprudenza, tuttavia, riconosceva invece la necessità di individuare strumenti di tutela dell'amministratore uscente consentendogli, ad esempio, il diritto di provocare – con ricorso da parte sua ex art. 700 c.p.c. - la nomina da parte dell'Autorità Giudiziaria di un sostituto, ovvero il diritto di consegnare atti e registri ad uno o più condomini nel caso che questi ritardassero la sostituzione¹⁷.

Aderendo, viceversa, alla sostenuta soluzione ermeneutica, del contenuto della proroga dei poteri in capo all'amministratore condominiale cessato, tuttavia, tutte queste problematiche si prestano ad essere ricomposte nell'ambito di un più armonico schema normativo.

L'amministratore cessato dalla carica, pertanto, laddove non sussista una diversa volontà dei condomini, potrà proseguire nella gestione sino a nomina di un successore, ma sarà altresì libero di restituire immediatamente atti e registri ad uno o più condomini, interrompendo immediatamente la propria attività.

Per contro, ove non provvedesse in tale ultimo senso, – **e, a fortiori, in presenza di ben più concreti atti di gestione (riscossione di somme, pagamenti sottoscrizione di contratti ecc.) eventualmente protrattisi per più anni** – tale comportamento sarà idoneo a determinare l'insorgere degli obblighi di protezione dell'affidamento di terzi e condomini, facendo quindi rivivere in capo all'ex amministratore tutti gli obblighi tipici della carica e previsti dall'art. 1130

16 Vedi ancora Tribunale Torino, 22 novembre 2000, cit.. Secondo tale giurisprudenza l'art. 1129, comma 1, cod. civ., deve ritenersi norma di stretta interpretazione e, dunque, insuscettibile di estensione analogica, la quale ultima postulerebbe oltre che la cd. "lacuna palese" dell'ordinamento – ovvero l'assoluta carenza di una norma che disciplini la fattispecie - , anche la sussistenza di situazioni tra loro equivalenti e da disciplinare, per un generale principio di giustizia, in modo giuridicamente uguale. Per contro, la posizione dell'amministratore (estraneo alla proprietà condominiale e mero mandatario dei condomini), non coincide con quella dei condomini (comproprietari dei beni comuni dell'edificio e suoi mandanti) ed è anzi potatrice di un autonomo interesse alla cessazione degli oneri conseguenti dalla prosecuzione forzata dell'incarico, che è in aperto contrasto con l'interesse dei condomini alla continuità dell'amministrazione. Contra Trib. Milano, sentenza 09-11-2007, n. 12150, secondo cui «L'amministratore dimissionario può chiedere in sede di volontaria giurisdizione la nomina di un amministratore che lo sostituisca nella condominiale in caso di carenza decisionale da parte dell'assemblea».

17 Vedi in tal senso Trib. Roma, 07-07.1990.

cod. civ.¹⁸.

Ciò, beninteso, ferma restando la facoltà dell'amministratore di provocare in ogni momento la nomina di un successore ponendo l'argomento all'ordine del giorno; infatti, in caso di ulteriore inerzia dell'assemblea ben potrebbe nuovamente l'amministratore cessato esonerarsi dai propri incombenenti con la restituzione di registri ed atti come sopra.

Vero è che, sostenendosi che l'amministratore è un mandatario dell'assemblea condominiale, può trovare applicazione l'art. 1727, comma primo, c.c., il quale stabilisce che «*il mandatario che rinuncia senza giusta causa al mandato, deve risarcire i danni al mandante*». Ma nel caso di specie tale giusta causa può essere senz'altro rinvenuta nella natura necessariamente transitoria che dovrebbe rivestire l'esercizio dei poteri in proroga (cfr. art. 1129, comma primo, cod. civ., che esclude inderogabilmente la possibilità di proroga tacita dei poteri dell'amministratore), unitamente alla inerzia serbata dei condomini a fronte dell'obbligo, su di essi singolarmente gravante, di provvedere alla nomina di un nuovo amministratore.

A tale ultimo proposito, è la stessa giurisprudenza a rilevare che il regime della «*prorogatio*», costituendo una situazione anomala ed eccezionale, inidonea a comportare la proroga del mandato immediatamente cessato per lo spirare del termine, viene esclusivamente giustificata dall'esigenza di assicurare interinalmente la continuità dell'ufficio; tuttavia, tale situazione di provvisorietà ben può essere rimossa da parte dell'assemblea con la nomina di un nuovo amministratore o, in mancanza, da parte dell'Autorità Giudiziaria su ricorso di ciascun condomino ex art. 1129, comma 1, cod. civ.¹⁹.

D'altra parte, a ben vedere, ben si può enucleare l'esistenza di un dovere dell'amministratore di provvedere alla convocazione di una assemblea che discuta della nomina del suo successore, argomentando da quanto disposto dagli artt. 1374 e 1375 cod. civ. in tema di obblighi di protezione che scaturiscono dal contratto integrandone il contenuto.

Analogamente, in tema di rinuncia da parte dell'amministratore, la dottrina ha ritenuto applicabile alla fattispecie anche il secondo comma dell'art. 1727 del codice civile, per il quale «*in ogni caso la rinuncia deve essere fatta in modo e in tempi tali che il mandante possa provvedere altrimenti, salvo il caso di impedimento grave da parte del mandatario*».

L'amministratore che intenda rinunciare all'incarico quindi, fatto salvo il caso di impedimento grave – ad es. grave malattia, ovvero impegni urgenti e improrogabili – dovrebbe quantomeno convocare l'assemblea, ponendo le sue dimissioni all'ordine del giorno²⁰.

In ogni caso, limite all'esercizio dei poteri in proroga sarà comunque rappresentato da una **volontà assembleare di senso contrario**: in tal senso, è stato acutamente osservato che la presunzione di conformità alla volontà assembleare opera *iuris tantum*, di talché è sempre possibile accertarne l'inoperatività nel caso specifico, laddove la stessa risulti incompatibile con la concreta situazione di fatto.

La presunzione di conformità alla volontà dei condomini, infatti, può essere vinta qualora risulti *per actis* una volontà invece contraria alla conservazione dei poteri di gestione dell'amministratore cessato dal suo incarico²¹.

Ciò accade, in primo luogo, in ipotesi di **revoca** dell'amministratore da parte dell'assemblea²². In tal caso, infatti, il venir meno della fiducia amministratore-condomini esclude,

18 Vedi, in tal senso, Cass. Civ., sent. 25-03-1993, n. 3588, *cit.*.

19 Corte App. Roma, decreto 25-05-1988.

20 TERZAGO G., Codice del condominio, Giuffrè, Milano, 1988, pag. 372; DOGLIOTTI M. - FIGONE A., *Il condominio*, cit., pag. 382; LAZZARO G. - STINCARDINI W., *L'Amministratore del condominio*, Giuffrè, Milano, 1982, pag. 78; DE TILLA M., *Sulla revoca dell'amministratore*, in *Rass. Equo Canone*, 1992, 303.

21 Vedi, in questo senso, Cass. Civ., sez. I, sent. 05-02-1993, n. 1445 in *Giust. Civ.*, 1995, I, 25; Cass. 12-11-2002, n. 15858, *cit.*, secondo cui «*l'amministratore a fine mandato, o a seguito di revoca da parte dell'assemblea, rimane in carica fino alla nomina del nuovo amministratore. Questo principio generale non trova applicazione qualora vi sia una delibera condominiale o una norma del regolamento condominiale, che esprimano una diversa e contraria volontà dell'assemblea; in tal caso l'amministratore non potrà, neanche in via provvisoria, continuare nel suo mandato*».

22 Vedi, in questo senso, per tutti BRANCA G., *Comunione. Condominio degli edifici*, cit., pag. 554.

almeno in via di principio, che questi ultimi conservino un interesse alla prosecuzione della gestione. Tale affermazione trova sostanziale riconoscimento tanto in giurisprudenza quanto in dottrina²³.

Accanto a tale ipotesi, oltre a quella analoga della revoca giudiziale, va senz'altro ricordata quella della **delibera che espressamente esoneri l'amministratore** uscente dalla prosecuzione dell'attività di gestione, ovvero che in altro modo espliciti una volontà in contrasto con la prosecuzione di detta attività.

Né deve meravigliare una simile affermazione. Come visto, infatti, si tratta di una conclusione cui la giurisprudenza è pervenuta anche sotto la vigenza della attuale interpretazione del criterio della "prorogatio", e ciò nonostante un simile approdo porti con sé la necessaria assenza temporanea di un rappresentante del condominio²⁴.

6. Conclusioni. L'istituto della "*prorogatio imperii*" dell'amministratore condominiale, nella sua corrente accezione, appare il frutto di una suggestione che ha condotto gli interpreti ad estenderlo oltre quella che va considerato il suo effettivo ambito d'applicazione. Tale suggestione appare fondata sulla erronea convinzione che il richiamo alla "*prorogatio imperii*" per giustificare la proroga dei poteri in capo all'amministratore uscente avesse, di fatto, recepito nell'ambito privatistico l'analogo istituto di diritto pubblico.

Al contrario, la giurisprudenza ha inteso esclusivamente assicurare la salvezza degli atti compiuti dall'amministratore a seguito del verificarsi di una causa estintiva del mandato amministratore-condomini, nonché garantire l'affidamento dei terzi estranei al condominio sulla persona del rappresentante di quest'ultimo.

Il *nomen* adoperato per qualificare tale fattispecie, tuttavia, richiamando tutt'altre categorie giuridiche, ha ingenerato negli interpreti successivi l'erronea convinzione che ci si trovasse di fronte ad un autentico obbligo di prosecuzione dell'incarico da parte dell'amministratore ceduto.

Tale convinzione, tuttavia, come si è cercato di dimostrare nel presente studio, non riveste alcun pregio giuridico, in particolare dovendosi escludere la possibilità di qualificare l'amministratore stesso quale organo del condominio, trattandosi di ente sprovvisto di soggettività giuridica oltre che di autonomia patrimoniale, e dovendo piuttosto ricondurre la qualifica di questi a mero mandatario dei singoli condomini.

In questo senso, la presunzione di conformità alla volontà condominiale, richiamata dalla Cassazione a sostegno delle proprie decisioni, potrà operare nel senso di fare salvi quei comportamenti gestori, posti in essere dall'amministratore successivamente al verificarsi di un qualunque fatto estintivo del mandato, ma non anche nel senso di obbligarlo alla prosecuzione dell'incarico sino a nomina di un successore.

Due sono le ipotesi generali enucleabili: da un lato quello dell'amministratore che, a seguito della scadenza del mandato prosegue la propria attività, a volte per anni, pur senza formalmente ripresentarsi all'assemblea per ottenere un nuovo incarico; dall'altra quella della inerzia tanto dell'assemblea quanto dei condomini, sotto diversi aspetti manifestabile (mancata partecipazione all'assemblea, mancata presentazione di ricorsi ex art. 1129, comma 1, cod. civ.).

Ci si troverà, pertanto, di fronte a scenari da valutare caso per caso, al fine di verificare se la l'amministratore uscente abbia effettivamente ingenerato nei condomini aspettativa in ordine ad una prosecuzione interinale del mandato e se, d'altro canto, la sua condotta corrisponda effettivamente all'interesse condominiale.

Ma, allo stesso tempo, andrà altresì riconosciuto il diritto dell'amministratore cessato dall'incarico di interrompere la propria attività, fatti salvi quei comportamenti comunque esigibili a titolo di obblighi di protezione ex art. 1374 e 1375 cod. Civ..

23 Vedi, in questo senso, Cass.. 5 febbraio 1993, n. 1445 *cit.*; Cass. 7 luglio 1960, in *Foro It. Rep.*, 1960, voce *Com. e Cond.*, n. 133 con nota adesiva di **BRANCA G.**; Cass. 9 febbraio 1980, n. 901, in *Foro It. Rep.*, 1980, voce *Com. e Cond.* n. 101. Vedi anche Cass., 29 gennaio 1974, n. 237, in *Foro It.*, 1974, I, 1718.

Contra Trib. Trieste 3 aprile 1993, in *Giust. Civ.*, 1994, I, 907, con nota di **Izzo N.**, *Sulla contestazione della persistenza dell'incarico di amministratore condominiale e sulla prova della deliberazione di nomina*, per il quale è comunque possibile l'applicazione dell'istituto in esame.

24 Cfr. nota n. 10.