



AREA DEL DIRITTO PRIVATO

SCHEMA RIASSUNTIVO DELLE QUESTIONI TRATTATE NELL'ESERCITAZIONE CON GLI AVVOCATI TUTORI DI LUNEDÌ 15 GENNAIO 2024

Norme di riferimento:

Art. 1129 c.c.	Nomina, revoca ed obblighi dell'Amministratore di Condominio
Artt. 1129, 1130 e 1131 c.c.	Contratto tipico di amministrazione di condominio
Art. 2237 c.c.	Recesso del cliente nel contratto di prestazione d'opera intellettuale
Art. 1725 c.c.	Revoca del mandato oneroso
Art. 1137 c.c.	Impugnazione di delibere assembleari

Sentenza di riferimento:

Cass. Civ. 19.3.2021 n. 7874

Massima:

“L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725 c.c., comma 1, salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.”

Considerazioni generali sulla fattispecie

Innanzitutto va qualificato il contratto tra l'Amministratore e il Condominio.

Secondo Cass. Civ. 7874/2021, questo negozio costituisce un contratto tipico (“*contratto tipico di amministrazione di condominio*”) il cui contenuto è essenzialmente dettato dagli artt. 1129-1130-1131 c.c., con due importanti precisazioni:

(i) il contratto di amministrazione di condominio non è riconducibile al contratto di prestazione d'opera intellettuale, come sostenuto da parte della dottrina, con la conseguente inapplicabilità dell'art. 2237 c.c., che regola il recesso del cliente nel contratto di prestazione d'opera intellettuale. Secondo Cass. Civ. 7874/2021, gli artt. 2239 e ss. c.c. si applicano soltanto alle professioni

intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi (cfr. art. 2229 c.c.), mentre l'esercizio dell'attività di amministratore di condominio è subordinato unicamente al possesso di determinati requisiti di professionalità ed onorabilità e rientra nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi di cui alla L. n. 4/2013.

(ii) ai sensi dell'art. 1129, comma 15, c.c., trovano applicazione le norme sul mandato per quanto non disciplinato dal medesimo art. 1129 c.c.

La questione della revoca dell'amministratore di condominio.

L'art. 1129, comma 11, c.c. prevede che *“la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea”* e *“può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'art. 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità”*. Tuttavia, l'art. 1129 c.c., nel sancire il potere di revoca dell'assemblea, non ne regola gli effetti.

La revocabilità *ad nutum* dell'amministratore da parte dell'Assemblea, basata sul carattere fiduciario dell'incarico, conferma la riconducibilità della figura in questione alle norme sul mandato [M. Cavallaro, *“Il condominio negli edifici”* – Commentario Schlesinger, Milano, 2021, p. 112: *“la revoca dell'amministratore da parte dei condomini è ammissibile in qualsiasi momento, in quanto trattasi di un rapporto fondato sull'intuitu personae e il venire meno della fiducia è di per sé sufficiente a giustificare lo scioglimento unilaterale del vincolo. Ed invero, la circostanza che si tratti di un incarico remunerato non appare di per sé sufficiente – secondo un orientamento ampiamente condiviso in dottrina – a configurare l'investitura da parte del condominio come un mandato attribuito anche nell'interesse del mandatario e pertanto irrevocabile”*. In tal senso si è ritenuto che una clausola di irrevocabilità, eventualmente inserita nel contratto, dovrebbe considerarsi nulla].

L'art. 1725 c.c. stabilisce che *“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”*.

Quando ricorre una giusta causa?

L'elencazione di cui l'art. 1129 c.c. (cfr. commi 11 e 12) non è tassativa, cosicché le ipotesi ivi previste tendenzialmente individuano fattispecie di giusta causa di revoca, che, però, potrebbe essere integrata anche in altro modo.

Nel caso di specie viene in rilievo la *“grave irregolarità”* di cui al n. 1 del comma 12 dell'art. 1129 c.c.: *“omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale”*.

In ottica difensiva, prendendo in esame le due diverse posizioni:

Tizio:

La difesa di Tizio sosterrà che la revoca è stata disposta in mancanza di giusta causa, così da ottenere il pagamento del compenso per l'attività svolta fino alla revoca, e il risarcimento del danno rappresentato dal compenso che sarebbe spettato a Tizio fino al termine dell'incarico.

In via subordinata, per l'ipotesi in cui sussista una giusta causa di revoca, Tizio avrà comunque diritto al compenso per l'attività svolta fino alla cessazione dell'incarico.

Gli argomenti a sostegno della posizione di Tizio:

(a) l'art. 1129, comma 12, n. 1, c.c. prevede, quale *“grave irregolarità”* che legittima la revoca giudiziale dell'amministratore, *“l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del*

rendiconto condominiale”. Nel caso di specie, invece, l’amministratore ha convocato l’assemblea sia pure con un lieve ritardo. Non si configura pertanto l’omissione censurata dall’art. 1129, comma 12, n. 1, c.c. e, comunque, va esclusa la gravità della ‘irregolarità’ contestata a Tizio;

(b) l’art. 1130, n.10, c.c. prevede che l’Amministratore convochi l’assemblea per l’approvazione del rendiconto annuale entro 180 giorni. Nel caso di specie l’assemblea è stata convocata a luglio 2022, con un ritardo di lieve entità rispetto al termine di legge. Inoltre, il rendiconto è stato approvato dall’assemblea e non è derivato alcun pregiudizio ai condomini per il ritardo nella presentazione del rendiconto;

(c) il ritardo è dipeso da un “*problema di salute*” noto ai condomini. Pertanto, l’inadempimento non può ritenersi colpevole, in quanto la malattia non costituisce una causa imputabile a Tizio, non dipendendo dalla sua volontà. Anche una valutazione secondo buona fede del comportamento delle parti porta ad escludere la giusta causa: la revoca è stata disposta per il mero ritardo di un mese nella presentazione del rendiconto (comunque approvato) rispetto al termine previsto dalla legge, in mancanza di preve contestazioni o rilievi sull’operato di Tizio da parte dei condomini, i quali erano a conoscenza del suo stato di salute e dell’impossibilità per lo stesso di presentare il rendiconto nei 180 giorni previsti dalla legge;

(d) dalla mancanza di una giusta causa deriva il diritto di Tizio *ex art. 1725 c.c.* al risarcimento del danno, oltre che al compenso per l’attività svolta fino alla cessazione dell’incarico; compenso che è dovuto anche se si ritiene sussistente una giusta causa, visto che non è derivato alcun danno ai condomini e che il rendiconto è stato approvato dall’assemblea.

N.B. Tizio può impugnare la delibera *ex art. 1137 c.c.*? No. Lo strumento dell’impugnazione della delibera è riservato, ai sensi dell’art. 1137 c.c., ai condomini e non è consentito a soggetti estranei. Potrebbe porsi un problema di legittimità della delibera di revoca in relazione alla maggioranza con cui è stata assunta? No, l’art. 1129 c.c. prevede che la revoca può essere deliberata con la maggioranza prevista per la nomina dell’amministratore. L’art. 1130 *bis* c.c. stabilisce che l’approvazione del rendiconto è deliberata con la maggioranza prevista per la nomina dell’amministratore. Pertanto, la revoca dell’amministratore contestuale all’approvazione del rendiconto non pone problemi al riguardo, essendo richiesta la medesima maggioranza per tali deliberazioni.

Il Condominio:

(a) il contratto tra amministratore e condominio è riconducibile al contratto d’opera professionale, con la conseguenza che, ai sensi dell’art. 2237 c.c., il cliente ha diritto di recedere dal contratto pagando soltanto il compenso per l’attività svolta, senza essere tenuto al risarcimento dell’eventuale danno subito dal professionista.

(b) in via subordinata, pacifica la revocabilità *ad nutum* dell’amministratore da parte dell’assemblea, come si desume dall’art. 1129 c.c., trova applicazione l’art. 1725 c.c. Pertanto Tizio non ha diritto al risarcimento del danno, poiché è stato revocato dall’incarico per giusta causa;

(c) l’art. 1129, comma 12, n. 1, c.c. prevede, quale giusta causa di revoca giudiziale dell’amministratore, l’omessa convocazione dell’assemblea per l’approvazione del rendiconto condominiale. Non rileva che Tizio abbia comunque convocato l’assemblea, sebbene in ritardo, poiché l’art. 1130 c.c. prevede il termine di 180 giorni per la suddetta convocazione, decorso il quale deve ritenersi integrata la grave irregolarità censurata dalla legge. Ai fini della valutazione della condotta dell’Amministratore, non pare possibile differenziare l’ipotesi del ritardo rispetto a quella

dell'omessa convocazione, in quanto il mancato rispetto del termine configura in sé l'inadempimento dell'Amministratore e, in ragione della necessaria fiduciarietà del rapporto, una giusta causa di revoca dello stesso. Inoltre, va ricordato che le ipotesi individuate dall'art. 1129 c.c. quali gravi irregolarità non costituiscono una elencazione tassativa.