

Articolo 1129

Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore

“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.

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 e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata.

L'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.

L'amministratore è tenuto altresì ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea delibera lavori straordinari. Tale adeguamento non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori. Nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio.

Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore.

In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore.

L'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica.

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.

Salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice.

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 in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

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. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) del dodicesimo comma, del presente articolo, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte

dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo alla rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

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.

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato.

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.

Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Il presente articolo si applica anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale partecipazione pubblica o con il concorso dello Stato, delle regioni, delle province o dei comuni, nonché a quelli realizzati da enti pubblici non economici o società private senza scopo di lucro con finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica”.

SENTENZE

- Ove assuma la qualità di organo stabile e necessario, l'amministratore di condominio, anche quando sia scaduto, dimissionario o non rinnovato nell'incarico, continua a svolgere "ad interim" le sue funzioni, salvo che sia stato revocato per giusta causa, finché l'assemblea o l'autorità giudiziaria non ne nomini un altro al suo posto; ciò, non già per l'ultrattività dell'investitura prodotta dal precedente atto di nomina, ma per l'esigenza di assicurare la continuità della funzione svolta dall'organo (Cassazione civile, Sezione 2, Sentenza 13 maggio 2011, n. 10691).
- È inammissibile il ricorso per cassazione ai sensi dell'art. 111 della Costituzione avverso il decreto con il quale la corte di appello provvede sul reclamo avverso il decreto del tribunale in tema di revoca dell'amministratore di condominio ai sensi degli art. 1129 c.c. e 64 disp. att. c.c., trattandosi di provvedimento di volontaria giurisdizione (sostitutivo della volontà assembleare, per l'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela dell'interesse alla corretta gestione dell'amministrazione condominiale in ipotesi tipiche - contemplate dall'art. 1129 citato - di compromissione della stessa) che, pur incidendo sul rapporto di mandato tra condomini ed amministratore, non ha carattere decisorio, non precludendo la richiesta di tutela giurisdizionale piena, in un ordinario giudizio contenzioso, del diritto su cui il

provvedimento incide (Corte di Cassazione, Sezione VI-2, Ordinanza 1° luglio 2011, n. 14524).

- L'amministratore del condominio, a meno di esplicita volontà contraria da parte dei condomini, mantiene i propri poteri in regime di *prorogatio* sino alla nomina del nuovo amministratore (Cass. civ. sent. 2099/99).
- L'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione dalla carica per scadenza del termine o per dimissioni, conserva *ad interim* i suoi poteri e può continuare a esercitarli fino a che non sia stato sostituito da un altro amministratore, salvo che risulti una diversa volontà dell'assemblea condominiale contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell'amministratore cessato dall'incarico (Tribunale Torino, sez. I, sent. 3055/98).
- L'amministratore di condominio è mandatario del condominio stesso e, pertanto, anche dei singoli condomini; egli, quindi, ha diritto di agire sia nei confronti del condominio, che nei confronti dei singoli condomini per ottenere il rimborso delle somme anticipate nel periodo in cui ha svolto l'incarico (Tribunale Torino sent. 724/97).
- La domanda dell'amministratore cessato dall'incarico diretta a ottenere il rimborso di somme anticipate nell'interesse della gestione condominiale, può essere proposta, oltre che nei confronti del condominio, anche nei confronti del singolo condomino inadempiente all'obbligo di pagare la propria quota. (Corte di Cassazione, Sezione 2 Civile, Sentenza 12 febbraio 1997, n. 1286).
- Poiché il mandato conferito all'amministratore ha natura di mandato collettivo, la legittimazione ad agire per l'esercizio dell'azione di responsabilità nei confronti dell'amministratore deve essere riconosciuta in favore del condominio e non già del singolo condomino, fatta eccezione per il caso in cui quest'ultimo abbia dedotto e allegato un danno specifico a seguito di lesione della propria sfera personale conseguente, in via diretta ed immediata, all'azione dell'amministratore (Tribunale Torino, sez. I, sent. 7385/97).
- Il principio secondo cui l'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione della carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c. o per dimissioni, conserva «ad interim» i suoi poteri e può continuare ad esercitarli fino a che non sia stato sostituito da altro amministratore, fondandosi su una presunzione di conformità di una siffatta «perpetuatio» di poteri all'interesse ed alla volontà dei condomini, non può trovare 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 (Cass. civ. sent. 1445/93).
- Nel corso del giudizio, di cui sia parte costituita un condominio legalmente rappresentato dall'amministratore, la cessazione del rapporto di rappresentanza per dimissioni comporta l'interruzione del processo, a norma dell'art. 300 c.p.c., soltanto se e quando l'evento sia stato dichiarato in udienza, ovvero sia notificato alle altre parti dal procuratore costituito; altrimenti, il rapporto processuale prosegue senza soluzione di continuità e senza dar luogo a successione nel processo quando si costituisca in giudizio il nuovo amministratore, ed è perciò valida l'impugnazione proposta dall'amministratore dimissionario il cui potere perdura fino alla sua sostituzione (Cass. civ. sent. 3159/93).
- In virtù dell'istituto della «prorogatio» l'amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore. Pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il

portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'I.N.P.S. a titolo di sanzioni amministrative (Cass. civ. sent. 3588/93).

- L'amministratore di un condominio, anche dopo la cessazione dalla carica per scadenza del termine di cui all'art. 1129 c.c., conserva *ad interim* i poteri conferitigli dalla legge, dall'assemblea o dal regolamento e può continuare pertanto ad esercitarli, fino a che non si sia sostituito con altro amministratore (Cass. civ. sent. 7256/86).
- La presunzione di onerosità del mandato, stabilita *juris tantum* dalla legge può essere superata da una prova contraria la quale può essere basata su circostanze quali la prassi esistente presso il mandante di conferire gratuitamente il mandato, nonché il contegno delle parti di prima e dopo lo svolgimento delle prestazioni (Cass. civ. sent. 3233/82).
- In tema di condominio negli edifici, le deliberazioni concernenti la nomina dell'amministratore e la determinazione del compenso da corrispondere al medesimo riflettono affari di ordinaria amministrazione e, pertanto, a norma dell'art. 67, comma 3, disp. att. c.c., devono essere adottate dall'assemblea con la preventiva convocazione e con il voto dell'usufruttuario del singolo piano o porzione di piano, non del nudo proprietario (Cass. civ. sent. 124/78).
- L'amministratore del condominio che, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 c.c., continui ad esercitare i suoi poteri *ad interim*, sino a che venga sostituito da altro amministratore nominato dall'assemblea, ha diritto, per i periodi di interinato, ad essere compensato secondo i criteri stabiliti per il periodo precedente (Cass. civ. sent. 2214/76).