

aggiornamento  
professionale  
dm.140/14

anno 2018

## **LA REVOCA DELL' AMMINISTRATORE**

Avv.  
Andrea ANDRICH

# Amministratore

- Contratto di mandato collettivo con rappresentanza
- Contratto tipico (disciplinato dall'art.1129 c.c.)
- Residualmente e sussidiariamente disciplinato anche dalle norme sul mandato (art.1129 co.14)

## Cause della cessazione del rapporto

- Ordinarie
  - morte
  - rinuncia
  - dimissioni
- Perdita requisiti (art.72 d.a.c.c.)
- Nullità della nomina (art.1129 c.c. c.13)

○ REVOCA

# REVOCA 1

## Negoziario Fiduciario

- Il mandante (assemblea) può revocare il mandato in ogni tempo
- Non c'è l'obbligo dell'inserimento all'o.d.g. (?)
- Non interviene l'autorità giudiziaria
- Si pone il problema del risarcimento del danno se non dovuta a giusta causa

## REVOCA 2

### Malagestio

- A. Mancata informativa dell'instaurazione di cause che esorbitino dalle competenze dell'amministratore
- B. Mancata resa del conto della gestione (entro 180 gg. dalla chiusura dell'esercizio)
- C. «Gravi irregolarità» di cui l'art. 1129 cc. fornisce un'elencazione esemplificativa

## REVOCA 2/C

### Gravi irregolarità

- E' disposta nelle forme dell'art.64 d.a.c.c. direttamente dalla autorità giudiziaria
- Può essere attivata da ciascun condomino
- Le «gravi irregolarità» sono tutte condotte riconducibili al concetto di «grave inadempimento»

## Le «gravi irregolarità» - art.1129 c.c.

1. l'inerzia (rifiuto senza giusta causa) di convocazione dell'assemblea è indice di ignavia scarsa diligenza e trasparenza quando è volta a
  - non consentire la tempestiva approvazione del rendiconto
  - impedire (senza giustificato motivo) il “confronto” in assemblea, pur sollecitato dal condominio

## Le «gravi irregolarità» - art.1129 c.c.

2. inadempimento che, concettualmente, si collega al precedente n° 1
  - l'amministratore è esecutore vincolato delle delibere dell'assemblea
  - l' inottemperanza (a provvedimenti giurisdizionali o amministrativi) può, addirittura, costituire reato (388 e 650 c.p.) ed è, in ogni caso, indice di scarsa diligenza



## Le «gravi irregolarità» - art.1129 c.c.

la “separatezza” e la “chiarezza contabile” nella gestione sono necessario presidio di una buona e trasparente gestione. Perciò sono «grave inadempimento»

3. la mancata gestione patrimoniale attraverso il c/c corrente condominiale, che garantisce la tracciabilità dei pagamenti e l'oggettivo riscontro nei bilanci
4. la confusione dei patrimoni, non solo con quello dell' amministratore, ma anche con quello di altri condomini

## Le «gravi irregolarità» - art.1129 c.c.

obbligo di assicurare, anche per il tramite di opportune azioni giurisdizionali, la regolarità amministrativa della gestione economica (e l'imparzialità dell'amministratore verso tutti i condomini)

5. l'amministratore acconsente -senza che il credito garantito sia stato soddisfatto – alla cancellazione di vincoli (ipoteca) iscritti a garanzia del credito del condominio

## Le «gravi irregolarità» - art.1129 c.c.

6. se non è stata intrapresa azione giudiziaria, per ottenere dal condomino moroso il pagamento del dovuto o/e l'azione, pure intrapresa, non è stata diligentemente coltivata (sempre che il condominio costituisca l'adeguata provvista)

## Le «gravi irregolarità» - art.1129 c.c.

7. violazione dell'obbligo di esatta (pre) individuazione della realtà condominiale, che si sostanzia nell'omessa tenuta dei registri condominiali
  - 1130 n.6 = anagrafe condominiale
  - 1130 n.7 = registro verbali assemblea, registro di nomina e revoca dell'amministratore, registro di contabilità
  - 1130 n.9 = mancata comunicazione al richiedente delle liti in corso e lo stato dei pagamenti

## Le «gravi irregolarità» - art.1129 c.c.

8. la mancata comunicazione dei dati identificativi , necessari anche per verificare che non vi siano “schermi” a situazioni poco chiare e, comunque, per verificare l' adeguata formazione continua

## REVOCA 3

### Inottemperanza all'invito alla conformazione

- può essere attivato da qualsiasi condomino
- è una sorta di denuncia all'assemblea, della quale si chiede la convocazione
- all'esito, l'amministratore si «giustifica» o si «conforma» l'assemblea può
  - accogliere la denuncia e revocare l'amministratore (nominando il nuovo amministratore)
  - confermare l'amministratore (disattendendo la denuncia)

## REVOCA 3

### Inottemperanza all'invito alla conformazione

- a quel punto, il condomino attivante sviluppa una sorta di impugnazione atipica, con cui ottenere dall' A.G. la nomina di un nuovo amministratore
- se la domanda è accolta le spese fanno carico al condominio, che può agire in rivalsa verso l'amministratore
- può avvenire solo in limitate ipotesi
  - sospetto di gravi irregolarità fiscali (riferite al condominio o in generale?)
  - mancata apertura e/o utilizzazione del c/c condominiale

## Dal punto di vista processuale:

- è procedimento di competenza del Tribunale (collegiale) nelle forme della volontaria giurisdizione
  - nelle forme semplificate della camera di consiglio
  - non decide su diritti, ma si limita ad integrare una volontà non perfezionata della parte
  - si conclude con un provvedimento (decreto motivato) che non è idoneo a formare "giudicato", perché non pronuncia su diritti e non ha contenuto decisorio
  - è prevista la possibilità di un' ulteriore grado di giudizio. Il provvedimento del Tribunale è reclamabile avanti al Corte di Appello, chiamata anch' essa decidere nelle forme della camera di consiglio



## Dal punto di vista processuale:

1. poiché non decide su diritti:
  - a. non è ricorribile per cassazione (se non per quanto concerne il governo delle spese di giudizio)
  - b. non preclude in alcun modo la tutela giurisdizionale piena (nelle forme ordinarie) del diritto sostanziale su cui il provvedimento incide. Per esempio:
    - a. assenza di giusta causa nella revoca
    - b. diritto del condominio di chiedere il risarcimento del danno per malagestio

## Dal punto di vista processuale:

2. l'amministratore non ha un diritto soggettivo al mantenimento dell'incarico, per cui non può dolersi della richiesta di revoca
3. l'amministratore potrà far valere i suoi diritti in un giudizio a cognizione piena
4. anche nel caso di dimissioni il condominio ha l'interesse a chiedere la revoca giudiziale dell'amministratore dimissionario. Se la domanda di revoca è accolta, infatti, l'assemblea non può nominare l'amministratore revocato. La revoca è, quindi, causa personale di incapacità

## Dal punto di vista processuale:

5. la disciplina sulla revoca dell'amministratore non è, per contro, applicabile all'amministratore della comunione
6. essendo procedimento di volontaria giurisdizione il condomino è legittimato a difendersi personalmente e non si richiede, quindi, l'obbligatoria assistenza di difensore
7. il contraddittorio va sviluppato solo nei confronti dell'amministratore e non c'è litisconsorzio necessario con gli altri condomini
8. il carattere non decisorio del provvedimento conclusivo non viene meno neppure nel caso in cui l'amministratore reclami il proprio diritto soggettivo a far accertare l'insussistenza di gravi irregolarità

## Dal punto di vista processuale:

### 9. l'amministratore

- non può neppure agire in via di urgenza (700 c.p.c.) per richiedere l'accertamento dell' illegittimità della sua revoca ed essere reintegrato giudizialmente nelle sue mansioni
- non è legittimato ad impugnare la delibera assembleare che dispone la sua revoca
- non può neppure chiedere tutela di urgenza su oggetti comunque compresi nell' ambito di operatività della delibera
- **quando è intervenuta la revoca (giudiziale) dell'amministratore, non opera nessuna forma di prorogatio: quindi, essendo invalidamente costituita l'assemblea che nomina il nuovo amministratore (se convocata da quello revocato) la delibera è nulla (Cass. 2010/6555 e 2017/ 608)**

## Sintesi - LA PROROGATIO

in tema di prorogatio e suoi limiti, si può, dunque, ritenere che l'amministratore cessato può continuare ad esercitare i propri poteri, fino a quando non viene validamente sostituito, quindi, fino alla nomina del nuovo mandatario: ciò avviene in caso di scadenza dell'incarico, dimissioni o mancato rinnovo, **ma ogni attività (anche in prorogatio) gli è preclusa in caso di revoca disposta dall'assemblea per giusta causa**

## Un caso dubbio

Il ricorso per la revoca dell'amministratore deve essere preceduto dal procedimento di mediazione?

- la Corte di Cassazione non si è ancora pronunciata espressamente
- la giurisprudenza di merito dà una risposta positiva
- l'unica sentenza edita (1237/2018) sembra essere di contrario avviso evidenziando tutti gli elementi che la escludono

## LA DECADENZA

- E' ipotesi diversa dalla revoca, anche se si sostanzia nell' unilaterale interruzione del rapporto ad iniziativa del condominio
- l'art. 71 bis disp. att. prevede dei requisiti minimi per la nomina ad amministratore
- si tratta di condizioni di capacità la cui mancanza determina nullità (è sanzione virtuale) della nomina e si sviluppa in due filoni

## Requisiti art.71 bis d.a.c.c.

### onorabilità

- godimento diritti civili
- assenza condanne penali per particolari reati
- capacità di intendere e volere
- assenza protesti
- non misure prevenzione

### adeguatezza culturale

- titolo di studio
- abilitazione iniziale = corso di formazione
- successivo aggiornamento = formazione periodica



## le conseguenze:

- la nomina od il rinnovo sono affetti da nullità ed il condominio non ha amministratore
- alla sopravvenuta decadenza consegue il diritto di ciascun condomino di convocare l'assemblea per la nomina dell'amministratore

## Altre ipotesi patologiche

- se l'amministratore è stato revocato dall'autorità giudiziaria non potrà, in nessun caso, essere rinominato dall'assemblea (1129 c.13 c.c)
- secondo un'interpretazione rigorosa della giurisprudenza determina nullità della nomina la mancata indicazione del compenso (al momento della nomina o del rinnovo)

## Sul compenso per lavori straordinari

- ANTE RIFORMA
  - Cass. 10204/2010
  - Cass 22313/2013
- **rientra nelle competenze dell'assemblea ex art. 1135 c.c. anche quella di riconoscere un compenso straordinario all'amministratore,** costituendo oggetto di una valutazione esclusivamente riservata all'organo assembleare, la cui decisione non è suscettibile di sindacato in sede di legittimità.

## Sul compenso per lavori straordinari

- POST RIFORMA
  - Cass. 5014/2018
- «va tenuto in debita considerazione»: il nuovo testo dell'art.1129 che impone di specificare analiticamente i compensi pena la nullità della nomina
- quindi la corte ipotizza che **in tale indicazione debbano includersi anche i compensi legati all'esecuzione di eventuali attività straordinarie**

## Revoca e nomina

- Art.1129 c.1 c.c
  - *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*

## Revoca e nomina

- Due orientamenti contrastanti sulla richiesta di nomina giudiziaria
  - *Tribunale di Venezia 24/01/2015 r.g. 246/2015: in caso di non riconferma il condominio è privo di amministratore e **quindi si può chiedere al tribunale di nominarlo***
  - *Corte di Appello di Venezia 14/01/2015: l'art. 1129 prevede una sorta di prorogatio, o meglio, di rinnovo automatico. Quindi l'amministratore c'è ed **il ricorso al giudice non è possibile***

## Revoca e nomina

- Il tribunale di Napoli 19/06/2016 definisce i limiti di invocabilità dell'art.1129 c.1 c.c., basta che il tribunale verifichi :
  - il superamento del numero minimo dei condomini
  - l'incapacità dell'assemblea di nominare un nuovo amministratore

# LA GIURISPRUDENZA

Amplia la casistica delle «gravi irregolarità»



## Rinnovo e conferma della nomina

- Tribunale Milano, con decisione 02/10/2015, n. 2486,
  - “In assenza delle irregolarità previste dall'art. 1129 c.c. e dell'eventuale delibera di revoca, la nomina dell'amministratore in carica da un anno è prorogabile tacitamente per un altro anno”.

## Conflitto d'interessi

- Tribunale Modena, sez. II, 18/01/2017, n. 205
  - le gravi irregolarità sono non solo quelle testualmente definite dall'art. 1129 c.c. ma ricomprendono tutti i comportamenti dell'amministratore meritevoli di censura e, comunque, idonei a determinare il venir meno del rapporto fiduciario. Nel caso concretamente considerato: l'utilizzo, nell'affidamento dei lavori d'urgenza da parte dell'amministratore a "sua" S.r.l.

## Bilancio

- Tribunale Torino 04.07.2017 n° 3528
  - il nuovo art. 1130-bis c.c. individua come elementi imprescindibili il registro di contabilità, il riepilogo finanziario ed una nota di accompagnamento sintetica
  - è sufficiente che la contabilità sia idonea a rendere intellegibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione;
  - l'assemblea può precedere «sinteticamente» all'approvazione del bilancio
  - se mancano i tre elementi del 1130-bis la delibera di approvazione difficilmente sarebbe «conforme a diritto»

## Bilancio

- E' praticamente univoca la giurisprudenza nel ritenere che il rispetto dell' obbligo di trasparenza sia efficace antidoto alla grave irregolarità.
- vedi anche Tribunale Roma, sez. V, 02/10/2017,

## Bilancio

- Cassazione civile, sez. II, 30/11/2017, n. 28764.
  - la tardiva presentazione dei bilanci non è sanata dalla successiva approvazione da parte dell'assemblea: l'amministratore che non è "tempestivo" viola uno dei suoi obblighi primari, che è quello di rendere il conto (1130 c.c. presentandolo per l'approvazione entro 180 giorni)"alla fine di ciascun anno"

## Assenza di g.i. per equivalenza di cassa

- Tribunale di Milano 11.03.2016
  - Si contestava l'effettuazione di "prelievi ingiustificati di somme dal conto corrente condominiale"
  - La grave irregolarità è in concreto esclusa:
    - data l'assoluta equivalenza tra i prelievi effettuati dall'amministratore ed i pagamenti dei servizi condominiali da questi effettuati per conto del condominio
    - dalla prova che (nel periodo successivo a quello conte stato) i versamenti effettuati a favore del condominio hanno superato i rimborsi dei condomini

## Assenza di g.i. per condotta incolpevole

- Cassazione civile, sez. VI, 20/10/2017, n. 24920
  - La “grave irregolarità” era riferita al tardivo pagamento di un premio di una polizza assicurativa
    - assenza di responsabilità per l'accertata mancanza di fondi nelle casse condominiali
    - l' amministratore non può esser tenuto ad anticipare le somme occorrenti per il pagamento della polizza assicurativa
    - non può affermarsi l'obbligatorietà del ricorso alla procedura monitoria per esigere i pagamenti delle quote, perché l'art. 63 disp. att. è facoltà, non obbligo (da rivedere)

## Diritto al compenso e prova delle anticipazioni

- Cassazione civile, sez. II, 14/02/2017, n. 3892
- Tribunale Monza, 18/08/2016 n. 2279
- Cassazione civile, sez. II, 07/11/2016 n. 22571



## Separatezza e rispetto dei requisiti formali

- Cassazione civile, sez. II, 06/04/2017, n. 8923
  - il c/c condominiale è gestibile solo dall'amministratore
  - nulla la delibera che autorizza i condomini ad operare
  - g.i. il rifiuto dell'amministratore di aprire c/c e l'assemblea non può dispensarlo
  - obbligo dell'amministratore a consentire l'accesso ai condomini (ai dati del conto)
  - se l'amministratore non collabora è possibile ricorso ex art.700 cpc

# Sintomatici campanelli d'allarme sulla sussistenza di gravi irregolarità

Direbbe fra' Cristoforo: «OMNIA MUNDA MUNDIS»

## Dati da comunicare

- mancata comunicazione dati personali e recapiti
- negligente tenuta registri verbali e anagrafe condominiale
- rifiuto dell'amministratore di attivare il sito internet del condominio o sua negligente aggiornamento

## Contratti con i fornitori

- comportamento reticente (p.e. rifiuto di fornire copia dei contratti o di esibizione delle fatture) può costituire indizio di non corretta gestione.
- comunicazione degli estratti di conto-corrente (che ciascun condominio può ottenere per il tramite dell'amministratore)
- mancanza di "trasparenza" nel conferimento dell'incarico a ditte, imprese e fornitori
- in ogni caso: copie "a spese del richiedente".

## Passaggio consegne

- ingiustificato ritardo nella sua esecuzione
- reticenza sui dati
- pretesa (senza un' espressa previsione contrattuale) di un compenso aggiuntivo
- parzialità della consegna (deve, invece, riguardare “tutta la documentazione in suo possesso” (art. 1129) sia per quanto riguarda la documentazione relativa al condominio che ai singoli condomini).
- il rifiuto ha conseguenze penali (646 c.c.) e civili (700 c.p.c.) è certamente indice di anomalia gestionale, ancor più grave laddove si ricollegli alla cessazione del rapporto

## Assicurazione e formazione

- assenza di copertura assicurativa che costituisce specifica manifestazione di diligenza e prudenza gestionale
- mancata immediata messa a disposizione dei documenti attestanti il possesso dei requisiti professionali
- esibizione dei documenti attestanti l'aggiornamento professionale: la loro mancanza (o il mendacio sulla loro sussistenza) potrebbe determinare (grave) inadempimento (e, quindi, grave irregolarità)
- mancata indicazione dell'esercizio di professione non ordinistica l. 4/2013

## Appalti e spese

- il condominio deve ricorrere, per appalti e servizi, a diverse professionalità che sono normalmente "esterni" e che sono scelti tendenzialmente dall'assemblea (anche se su segnalazione dell'amministratore) e da questi coordinati: è indice di "sospetto" il fatto che sulla loro designazione l'amministratore sia restio a coinvolgere l'assemblea
- anche il contratto dovrebbe "passare" per l'assemblea
- in entrambi i casi un eccessivo "riserbo" o decisionismo-interessamento da parte dell'amministratore è certamente indice di anomalia

## Contenzioso

- il riserbo, la reticenza e , più in generale, la “scarsa attenzione”, con la quale l'amministratore gestisce le problematiche giudiziali del condominio (63 co.1. disp. att. 1130 n° 9 c.c.) è certo indice di grave irregolarità
- non puntuale convocazione delle assemblee (ordinarie e straordinaria)
- mancato riscontro delle richieste di convocazione ovvero inadeguata giustificazione del corrispondente diniego
- opposizioni a ragionevoli (e svolte secondo il canone della buona fede) richieste di accesso agli atti



## Deleghe

- gestione di deleghe in bianco in vista dell'assemblea;
- la delega (non consentita) all'amministratore che integrerebbe causa di annullamento della delibera (ed eventuale responsabilità risarcitoria)

## CONCLUSIONI SULLA REVOCA

- Prima della revoca giudiziale è obbligatoria la convocazione dell'assemblea?
  1. solo in caso di gravi irregolarità fiscali o di mancato utilizzo o apertura del conto corrente condominiale, per poter chiedere che l'autorità giudiziaria revochi l'amministratore inadempiente
  2. in ogni altro caso di revoca per colpa o inadempimento (gravi irregolarità ex art. 1129 co. 12, omesso rendiconto, 1130 n° 10; omesso avviso ex art. 1131 c.c.) non è necessario procedere alla preventiva convocazione dell'assemblea
  3. la revoca «ad nutum» (terza ipotesi di revoca prevista dal codice) deve necessariamente esser deliberata dall'assemblea, purché si raggiunga la maggioranza semplice qualificata (maggioranza dei presenti e metà del valore dell'edificio).

...varrà solo un'  
idea  
comunicata per  
un tramite  
discreto ed  
umanamente  
rispettoso ....