**L'amministratore in regime di prorogatio può essere giudizialmente revocato?**

Giuseppe Bordolli*Consulente legale condominialista*

2 FEBBRAIO 2021

[**Qui la sentenza: App. Lecce - sentenza del 10- 01- 20**](https://www.diritto.it/sentenze/corte-di-cassazione-iii-sez-civ-sentenza-n-12715-del-14-05-2019/)**22**

riferimenti normativi: art. 1129 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Trib. Teramo, Sentenza del 29/06/2016

**LA VICENDA**

Alcuni condomini chiedevano la revoca dell’amministratore, sostenendo che quest’ultimo, da almeno due anni, **non provvedeva a convocare l’assemblea condominiale**; inoltre gli stessi condomini notavano **che il suo mandato era formalmente scaduto** il 31 dicembre 2020, ma l’amministratore non aveva provveduto a convocare l’assemblea per la conferma del suo incarico o la nomina di un nuovo incaricato, né pareva intenzionato a rendere il conto della sua gestione e a svolgere attività utili al condominio (anzi aveva posto in essere azioni contrarie agli interessi dei condomini). In ogni caso gli stessi ricorrenti **pretendevano la nomina di un nuovo amministratore**.

**Il Tribunale di Brindisi**, accertate le gravi irregolarità ed il suo comportamento contrario ai doveri di correttezza e buona fede ed idoneo ad incidere negativamente sul rapporto fiduciario che è alla base del mandato, **revocava l’amministratore**, ma dichiarava inammissibile la domanda giudiziale di nomina del nuovo amministratore senza averne chiesto prima la nomina alla assemblea del condominio. L'amministratore proponeva reclamo alla Corte di appello, sostenendo che **la domanda di revoca andava proposta in costanza di mandato** e non durante la pendenza del regime di proroga. I resistenti contestavano ogni assunto chiedendo la conferma del provvedimento di primo grado.

**LA QUESTIONE**

E’ ammissibile o meno la domanda giudiziale di revoca dell’amministratore del condominio in prorogatio?

**LA SOLUZIONE**

La Corte di Appello ha dato ragione all’ex amministratore. I giudici di secondo grado hanno rilevato che, in mancanza di nomina o in presenza di conferma avvenuta con maggioranza insufficiente, **l'amministratore rimane in carica con tutti i poteri**; tale situazione si protrae fino ad una nuova nomina che può avvenire ad opera dell'assemblea, del giudice su ricorso anche di un solo condomino o anche su ricorso dello stesso amministratore. I giudici di secondo grado hanno sottolineato che alla scadenza del termine prefissato per la carica di amministratore, il mandato si estingue per legge e, per ovviare ad una mancata nomina immediata di altro amministratore, **quest’ultimo continua ad esercitare i suoi poteri provvisoriamente**. Da qui, la conseguenza inevitabile che **non si può revocare giudizialmente un amministratore non più in carica**. Il mandato si estingue alla scadenza del termine, **pertanto viene a mancare il presupposto in forza del quale può essere esercitata la domanda di revoca**. Il ricorso è stato dichiarato inammissibile in quanto rivolto ad un amministratore il cui mandato era già scaduto.

**LE RIFLESSIONI CONCLUSIVE**

È pacifico che l'amministratore di condominio uscente, quale che sia il motivo della cessazione - scadenza del mandato, revoca, dimissioni - rimanga in carica fino a quando non venga nominato un sostituto (si parla allora di prorogatio imperii). L'istituto della prorogatio imperii **è stato “inventato” dalla giurisprudenza per ovviare a quelle situazioni di inaccettabile stallo di gestione, derivanti dalla cessazione della carica di un amministratore, senza che ci sia la repentina nomina di un nuovo amministratore da parte dell'assemblea**. Lo scopo è quello di garantire la tutela della collettività condominiale che potrebbe trovarsi esposta al pericolo di stasi della necessaria attività ordinaria. Il problema è che la giurisprudenza è divisa circa la possibilità di revocare per via giudiziaria l'amministratore che, malgrado la scadenza del mandato,

continui ad agire nella sua veste. Secondo una parte della giurisprudenza **sarebbe ammissibile la revoca giudiziale dell’amministratore in propogatio**. Secondo questa tesi, infatti, sia pure in prorogatio, l'amministratore è tenuto a svolgere i propri compiti e all'osservanza dei propri doveri e deve pur sempre essere consentito un controllo giudiziale circa la sua attività. Altra parte della giurisprudenza – nell’ambito del quale si inserisce la sentenza in commento – sostiene che **se il mandato di un amministratore scade e cessano i suoi pieni poteri, rimangono in vita solo quelli limitati alle attività urgenti**; di conseguenza **egli non è in carica e viene a mancare il presupposto in forza del quale può essere esercitata la domanda di revoca**. Si ricorda che una decisione ha ritenuto incompatibile il ricorso alla revoca giudiziale dell'amministratore quando questi eserciti il mandato in regime di prorogatio imperii, eseguendo le sole attività urgenti; tuttavia ha affermato che tale principio **non può trovare applicazione se l’amministratore decaduto dalla carica prosegue regolarmente negli anni successivi, redigendo più bilanci e continuando ad operare sul conto corrente condominiale** (App. Firenze 21 aprile 2021).