

La sesta sezione civile della Corte di Cassazione, con ordinanza dell'8 luglio 2021, n. 19436 è intervenuta in relazione agli obblighi gravanti sull'amministratore di condominio una volta che sia cessato il suo incarico.

L'amministratore di condominio configura un ufficio di diritto privato oggettivamente orientato alla tutela del complesso degli interessi condominiali che realizza una cooperazione con i condomini, singolarmente considerati, assimilabile, pur con tratti distintivi in ordine alle modalità di costituzione e al contenuto "sociale" della gestione, al mandato con rappresentanza (alla cui disciplina l'art. 1129 c.c. dopo la riforma del 2012, espressamente rinvia "*per quanto non disciplinato*").

Allorché sia stato revocato dall'assemblea o dall'autorità giudiziaria, è tenuto, ai sensi dell'art. 1713 c.c. - norma applicabile anche prima della riforma del 2012 per l'assimilabilità dell'amministratore al mandatario con rappresentanza (Cass. civ., sez. II, 16 agosto 2000, n. 10815) - a rendere il conto della sua gestione e a rimettere ai condomini tutto ciò che abbia ricevuto per conto del condominio, vale a dire tutto ciò che ha in cassa, indipendentemente dall'esercizio al quale le somme si riferiscono, atteso che, una volta revocato, il mandatario non ha più titolo per trattenere quanto gli è stato somministrato dal mandante (Cass. civ., sez. III, 11 agosto 2000, n. 10739).

L'amministratore revocato, pertanto, dovendo rendere il conto del suo operato, è chiamato a giustificare, attraverso i necessari documenti giustificativi, in che modo abbia svolto la sua opera, mediante la prova di tutti gli elementi di fatto che consentano di individuare e vagliare le modalità con cui l'incarico sia stato eseguito e di stabilire se il suo operato sia stato conforme ai criteri di buona amministrazione.

La circostanza che, dopo la revoca dell'amministratore da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea abbia poi nominato nuovamente l'amministratore revocato (in fattispecie non regolata *ratione temporis* dall'art. 1129 c.c., comma 13, introdotto dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220) non esonera lo stesso dall'obbligo di rendiconto.

Invero, certamente non opera, per il periodo susseguente alla revoca ed antecedente alla costituzione del nuovo incarico da parte dell'assemblea, alcuna "perpetuatio" o "prorogatio" di poteri in capo all'amministratore di condominio revocato, non potendo ravvisarsi una presumibile volontà conforme dei condomini in tal senso, e piuttosto supponendo la revoca l'esplicitazione di una volontà contraria alla conservazione dei poteri di gestione.

Neppure l'amministratore revocato può ritenersi dispensato dal presentare il rendiconto, adducendo che erano stati comunque approvati i rendiconti relativi agli esercizi precedenti, giacché l'inoppugnabilità conseguita da tali rendiconti non impugnati (Cass. civ., sez. II, 31 maggio 1988, n. 3701; Cass. civ., sez. II, 14 luglio 1989, n. 3291; Cass. civ., sez. II, 20 aprile 1994, n. 3747; Cass. civ., sez. II, 4 marzo 2011, n. 5254) non esclude che, estinto il mandato per revoca, l'amministratore debba dare prova delle somme incassate e degli esborsi per l'esercizio corrente.

Riferimenti Normativi:

- art. 1129 c.c.
- art. 1713 c.c.
- L. 11 dicembre 2012, n. 220