
L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO AL QUALE VENGA REVOCATO L'INCARICO PRIMA DELLA SCADENZA PATTUITA, E SENZA UNA GIUSTA CAUSA, AI SENSI DELL'ART. 1725 COMMA 1 C.C., HA DIRITTO SIA ALL'EVENTUALE CREDITO PER IL COMPENSO MATURATO, SIA AL RISARCIMENTO DEL DANNO

Nel caso in esame è accaduto che un'amministratrice di condominio aveva incardinato relativo giudizio innanzi al competente Ufficio del Giudice di Pace per chiedere sia il pagamento del saldo dei propri compensi, che il risarcimento dei danni dalla stessa patiti in conseguenza della revoca del suo mandato, operata dal Condominio prima del tempo convenuto.

Il Giudice di Pace respingeva le richieste attoree, di tal che l'amministratrice decideva di ricorrere in Appello; sta di fatto che il Tribunale di Palermo accoglieva solo in parte le doglianze della medesima. Ciò posto, F.L., nella sua qualità, ricorreva in Cassazione avanzando un unico motivo di ricorso, per mezzo del quale deduce *“la violazione e falsa applicazione degli artt. 2237 e 1725, in relazione all'art. 1129 c.c., sostenendo nel primo paragrafo che al rapporto che intercorre tra condominio ed amministratore non possa applicarsi l'art. 2237 c.c., in quanto norma attinente, piuttosto, al contratto d'opera intellettuale, mentre nel secondo paragrafo si evidenzia l'applicabilità nella specie dell'art. 1725 c.c., dovendosi assimilare l'amministratore condominiale ad un mandatario con rappresentanza”*. Questa la rappresentazione dei fatti.

Tanto premesso, la Corte di Legittimità ha accolto il ricorso introitato dall'amministratrice condominiale, poiché fondato.

- Invero, gli Ermellini hanno concordato con la ricorrente quando ha affermato che gli effetti della revoca dell'incarico non possono essere disciplinati ai sensi dell'art. 2237 c.c., atteso che la suddetta disposizione legislativa disciplina il

recesso del cliente nei confronti di un prestatore d'opera intellettuale. Di contro, il contratto tipico dell'amministratore di condominio è inquadrabile nel contratto del mandato, stando a quanto affermato dalla giurisprudenza prevalente (*ex plurimis*, Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 27/06/2011, n. 14197), e non, dunque, nel contratto di prestazione d'opera intellettuale.

A tal proposito, nello specifico, si deve rappresentare come l'art. 1129 c.c., al comma 2 - nella formulazione vigente all'epoca della revoca dell'amministratrice F., e cioè in data 11 aprile 2011, e al comma 10 nel testo vigente dal 18 giugno 2013 - prevede che l'incarico dell'amministratore, della durata di un anno, può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea. Ciò posto, *"la previsione della revocabilità ad nutum da parte dell'assemblea conferma la assimilabilità al mandato del rapporto intercorrente tra condominio ed amministratore e, conseguentemente, il carattere fiduciario dell'incarico. Trattandosi, peraltro, di mandato che si presume oneroso conferito per un tempo determinato, se la revoca è fatta prima della scadenza del termine di durata previsto nell'atto di nomina - come avvenuto nel caso oggetto di disamina, essendo stata nominata l'amministratrice F. per un anno in data 30 dicembre 2010, e revocata in data 11 aprile 2011 - l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725 c.c., comma 1, salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico"* (Cass. Sez. Un. 29/10/2004, n. 20957).

All'uopo, conformandosi a tale dirimente arresto giurisprudenziale, il più recente principio di diritto cristallizzatosi - Cass. Civ. n. 7874/2021 - è conforme nel ritenere la fattispecie per la quale *"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"*.

Cass. civ. Sez. II, Ord., (ud. 22-01-2021) 19-03-2021, n. 78740

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SECONDA CIVILE

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 11333/2016 proposto da:

F.L.,;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (OMISSIS);

- intimato -

avverso la sentenza n. 5874/2015 del TRIBUNALE di PALERMO, depositata il 27/10/2015;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere Dott. A.S..

Svolgimento del processo - Motivi della decisione

1. F.L. ha proposto ricorso articolato in unico motivo, suddiviso in due paragrafi, avverso la sentenza n. 5874/2015 del Tribunale di Palermo, pubblicata il 27 ottobre 2015.
2. L'intimato Condominio (OMISSIS), non ha svolto attività difensive.
3. Il Tribunale di Palermo ha accolto solo in parte l'appello avanzato da F.L. contro la sentenza di primo grado, resa in data 5 giugno 2012 dal Giudice di pace di Palermo. Il Tribunale ha affermato che all'appellante, ex amministratrice del Condominio (OMISSIS) (nominata in data 30 dicembre 2010 con incarico annuale e poi revocata ante tempus con Delib. Assembleare 11 aprile 2011), spettasse solo il saldo del compenso fino all'esaurimento del rapporto e non anche il risarcimento del danno, ai

sensi dell'art. 1725 c.c., essendo questa norma inapplicabile al recesso in materia di professioni intellettuali, disciplinato, piuttosto, dall'art. 2237 c.c..

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in Camera di consiglio, a norma dell'art. 375 c.p.c., comma 2 e art. 380 bis.1 c.p.c..

5. L'articolato unico motivo del ricorso di F.L. deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 2237 e 1725, in relazione all'art. 1129 c.c., sostenendo nel primo paragrafo che al rapporto che intercorre tra condominio ed amministratore non possa applicarsi l'art. 2237 c.c., in quanto norma attinente, piuttosto, al contratto d'opera intellettuale, mentre nel secondo paragrafo si evidenzia l'applicabilità nella specie dell'art. 1725 c.c., dovendosi assimilare l'amministratore condominiale ad un mandatario con rappresentanza.

5. Il ricorso è fondato nei limiti di seguito indicati.

5.1. E' dapprima evidente come, a differenza di quanto ritenuto dal Tribunale di Palermo, gli effetti della revoca dell'incarico di amministratore di condominio non possano trovare la loro disciplina nella fattispecie di cui all'art. 2237 c.c., la quale regola, invero, il recesso del cliente nel contratto di prestazione d'opera intellettuale.

Il contratto tipico di amministrazione di condominio, il cui contenuto è essenzialmente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., non costituisce prestazione d'opera intellettuale, e non è perciò soggetto alle norme che il codice civile prevede per il relativo contratto, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata - come richiesto dall'art. 2229 c.c., all'iscrizione in apposito albo o elenco, quanto (e ciò peraltro soltanto a far tempo dall'entrata in vigore dell'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla L. n. 220 del 2012) al possesso di determinati requisiti di professionalità ed onorabilità, e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla L. 14 gennaio 2013, n. 4.

5.2. Stando alla giurisprudenza del tutto prevalente, e poi anche all'indicazione normativa dettata dall'art. 1129 c.c., penultimo comma (introdotto sempre dalla L. n. 220 del 2012, e qui perciò non direttamente operante *ratione temporis*), al contratto di amministrazione di condominio, al di là dello statuto dei poteri e degli obblighi esplicitamente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., può trovare residuale applicazione la disciplina in tema di contratto di mandato (si vedano, tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 27/06/2011, n. 14197).

5.3. Ora, l'art. 1129 c.c. (al comma 2, nella formulazione vigente all'epoca della revoca dell'amministratrice F., e cioè in data 11 aprile 2011, e al comma 10 nel testo vigente dal 18 giugno 2013) prevede che l'incarico dell'amministratore, della durata di un anno, può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Come chiarito da Cass. Sez. Un. 29/10/2004, n. 20957, la previsione della revocabilità ad nutum da parte dell'assemblea conferma la assimilabilità al mandato del rapporto intercorrente tra condominio ed amministratore e, conseguentemente, il carattere fiduciario dell'incarico. Trattandosi, peraltro, di mandato che si presume oneroso conferito per un tempo determinato, se la revoca è fatta prima della scadenza del termine di durata previsto nell'atto di nomina (come avvenuto nella specie, essendo stata l'amministratrice F. nominata per un anno in data 30 dicembre 2010 e revocata in data 11 aprile 2011), l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725 c.c., comma 1, salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

5.4. E' infatti da ritenere che l'art. 1129 c.c., si preoccupa unicamente di far salvo il potere di revoca dell'assemblea, senza tuttavia regolarne gli effetti, il che non esonera l'interprete dal far uso di quelle norme analoghe che, a proposito della revoca ante tempus, differenziano le conseguenze avendo riguardo alla sussistenza, o meno, della giusta causa di recesso (art. 1725 c.c., comma 1, appunto, ma anche art. 2383 c.c., comma 3).

5.5. Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

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.

6. Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato, il quale riesaminerà la causa uniformandosi all'enunciato principio e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Seconda Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2021.

Depositato in Cancelleria il 19 marzo 2021.

Avv. Francesco Logoluso