

Prorogatio imperi e irrevocabilità

Indice

1. Prorogatio imperi e irrevocabilità.
2. Negare la revocabilità dell'amministratore in prorogatio comporterebbe la lesione del diritto al controllo dell'Autorità Giudiziaria sulla correttezza della gestione.
 - 2.1 La vicenda.
 - 2.2 La tesi dell'amministratore.
 - 2.3 La tesi del condomino ricorrente.
3. La soluzione (Corte App. Bari, sez. III, 27 giugno 2019, n. 2202).
4. L'opinione della Corte d'Appello di Lecce.
5. Il Tribunale di Bologna.

1. PROROGATIO IMPERII E IRREVOCABILITA'

L'amministratore di condominio in prorogatio non può essere revocato da parte dell'autorità giudiziaria.

Infatti, alla scadenza del termine prefissato per la carica di amministratore, il mandato si estingue per legge; per ovviare ad una mancata nomina immediata di altro amministratore, quest'ultimo assume la cosiddetta prorogatio imperii, continuando ad esercitare i suoi poteri provvisoriamente, ma limitatamente alle attività urgenti.

A dir la verità, sulla questione dei poteri ridotti dell'**amministratore di condominio** in prorogatio si sta aprendo un versante più elastico che prevede un elenco maggiore di attività eseguibili anche quando il rappresentante non sia più in carica.

La Cassazione (sez. VI, 19 marzo 2019, n.7699), ad esempio, ha confermato la possibilità dell'amministratore cessato dalla carica di conferire **procura alle liti** ad un legale per la costituzione in giudizio del condominio, sul presupposto della presunzione di conformità alla volontà dei condomini e dell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione.

Tuttavia, questa elasticità è giustificata dal fatto di voler assicurare la continuità della gestione condominiale; formalmente, però, il condominio risulta privo di amministratore.

Da qui la conseguenza inevitabile: non si può revocare giudizialmente un amministratore non più in carica, ma si può agire indirettamente solo per la **nomina giudiziale di un nuovo amministratore**.

In un caso trattato dal Tribunale di Roma (sez. V, 26/11/2018), alcuni condomini avevano agito per la revoca giudiziale dell'amministratore in prorogatio sul presupposto della sussistenza di gravi irregolarità.

Di tutta risposta, il tribunale capitolino ha sentenziato che il presupposto perché possa essere proposta l'azione di revoca è che l'amministratore sia in carica e, quindi, il mandato non sia nelle more scaduto.

Conseguenza di ciò è il rigetto della domanda per insussistenza dei presupposti: se il mandato di un amministratore è scaduto e cessano i suoi pieni poteri, rimanendo in vita solo quelli limitati alle attività urgenti, egli non è in carica e viene a mancare il presupposto in forza del quale può essere esercitata la **domanda di revoca**.

Dello stesso avviso altri tribunali, come Teramo, che ha dichiarato “inammissibile il ricorso per la revoca giudiziale ex art. 1129 c.c. rivolto nei confronti di un amministratore condominiale per il quale l’incarico è già scaduto e che ha continuato a svolgere le proprie funzioni esclusivamente in regime di prorogatio. Il ricorso in questione, infatti, viola il principio della sovranità dell’assemblea che ha il potere di decidere sulla revoca sottoponendo la stessa al voto, e quindi all’effettiva manifestazione di volontà, di tutti gli altri condomini. Nell’ipotesi di un amministratore condominiale che esercita i suoi poteri ad interim, il singolo condomino può, invece, legittimamente richiedere all’**autorità giudiziaria** un provvedimento ex art. 1105 c.c. che disponga la nomina di un nuovo amministratore, previa dimostrazione che l’assemblea non abbia provveduto in tal senso” (Tribunale Teramo, 29/06/2016).

Il tribunale di Palermo (sentenza del 9 novembre 2018, sez. II) ha pure approfondito la questione del depotenziamento dei poteri dell’amministratore “scaduto”, specificando che, nonostante a questi sia riconosciuto il diritto/dovere di fatto obbligo di evitare **pregiudizi** agli interessi comuni e senza diritto ad ulteriori compensi, questi compiti non posso arrivare fino alla possibilità dell’amministratore in prorogatio di ripartire spese, di incassare i contributi, e finanche di mantenere il governo dei beni e servizi comuni.

E per questo, è difficile equiparare il vincolo che lega il condominio e l’amministratore in prorogatio con quello esistente con l’amministratore in carica. Da qui si raggiunge la conclusione che non sia ammissibile la **revoca giudiziale** del primo.

Al contrario:

2.Negare la revocabilità dell'amministratore in prorogatio comporterebbe la lesione del diritto dei condomini ad ottenere il controllo dell'Autorità Giudiziaria sulla correttezza della gestione.

2.1La vicenda. Il proprietario di un immobile ubicato in un condominio chiedeva con ricorso ex articolo 64 disp. att. c.c. che, il Tribunale disponesse la revoca giudiziale dell’amministratore condominiale, motivando la propria richiesta in ragione della mancata presentazione del rendiconto condominiale per 6 anni.

2.2La tesi dell'amministratore. L’amministratore resistente, con la sua costituzione eccepiva l’inammissibilità del ricorso presentato dal ricorrente

sostenendo in primo luogo che non poteva essere revocato l'amministratore che opera in regime di "*prorogatio*" in quanto "*il mancato rinnovo della carica o la revoca hanno lo stesso identico contenuto e le stesse identiche conseguenze*" ribadendo anche che il ricorso in questione violerebbe il **principio della sovranità dell'assemblea** che ha il potere di decidere sulla revoca sottoponendo la stessa al voto, e quindi alla effettiva manifestazione di volontà, di tutti gli altri condomini.

Tale tesi veniva accolta dal Tribunale di Foggia (Decreto 2.11.2018) che conformandosi alle decisioni di Catania (Decreto del 10.02.2014) e Teramo (Decreto del 20.06.2016) respingeva il ricorso del condomino, asserendo che, l'amministratore operando in regime di *prorogatio*, in quanto cessato dalla carica, non poteva essere revocato, semmai nominato giudizialmente, ritenuta l'impossibilità della compagine assembleare di procedere alla nomina per mancanza del quorum.

2.3 La tesi del condomino ricorrente. Avverso tale decisione, il condomino adiva la Corte di Appello di Bari per la riforma della suddetta decisione, sostenendo che la revoca giudiziale poteva e doveva essere applicata anche nei confronti di un amministratore in regime di *prorogatio*, soprattutto a fronte di **gravi irregolarità** come quella di aver presentato in notevole ritardo, ovvero nel 2018 il rendiconto della gestione afferente i 6 anni precedenti, dovendo quindi ritenersi inaccettabile l'equiparazione tra amministratore revocato e amministratore in *prorogatio*.

3. La soluzione (Corte App. Bari, sez. III, 27 giugno 2019, n. 2202). Tale tesi in oggetto è stata accolta dalla Corte d'Appello; di conseguenza, è stato accolto il reclamo, e per l'effetto, è stato revocato l'amministratore in regime di *prorogatio* visto il notevole ritardo con il quale venivano presentati i rendiconti della gestione.

Ancora:

Si contrappongono, sul punto, **due distinti orientamenti giurisprudenziali**.

4. L'opinione della Corte d'Appello di Lecce

Secondo quello maggiormente rigoroso, espresso nell'**ordinanza n. 443 della Corte d'Appello di Lecce del 10 gennaio 2022**, la procedura di revoca giudiziaria nei confronti dell'**amministratore di condominio** che, per qualsiasi causa abbia terminato il **proprio mandato**, è inammissibile per la

semplice considerazione per la quale il **rapporto di natura contrattuale** che lo lega al **condomino** è già risolto.

Sulla base di questa premessa, ove si ritenesse esperibile (direttamente) il **procedimento giudiziario di revoca**, si realizzerebbe un **duplice, ingiustificato, effetto giuridico**: si provocherebbe una **pronuncia dell'autorità giudiziaria** (di revoca) sostanzialmente inutile, ossia senza alcuna ragion d'essere, e si priverebbe l'**assemblea dei condòmini** di una sua **prerogativa essenziale**, quale la scelta di **revoca del proprio mandatario**.

5. Il Tribunale di Bologna

Secondo l'opinione di segno contrario espressa dal **Tribunale di Bologna**, invece, ove la revoca giudiziale dell'amministratore in **regime di prorogatio non fosse ammessa**, si determinerebbe una **lesione insanabile dei diritti dei condòmini**.

In particolare, la **Corte d'Appello di Bari** con ordinanza del 27 giugno 2019, afferma che, qualora si aderisse alla tesi dell'**inammissibilità della revoca da parte della magistratura**, si negherebbe la **possibilità di esercitare ogni forma di controllo dell'autorità giudiziaria** sull'operato dell'**amministratore scaduto dal mandato** e ciò a svantaggio della minoranza dell'assemblea condominiale, o di singoli proprietari dissenzienti, la cui tutela dovrebbe essere, al contrario, il **fulcro della disciplina** afferente al regolare funzionamento dell'assemblea dei condòmini.

6. Questa opinione è stata, di recente, confermata dal **Tribunale di Catanzaro** che, con provvedimento n. 2313 del 15 giugno 2022, ha accolto la richiesta di **revoca dall'incarico di amministratore del condominio**, nonostante quest'ultimo fosse già dimissionario, evidenziando al contempo come l'**istituto della prorogatio** debba applicarsi anche al caso delle dimissioni irrevocabili e come, allo stesso modo, esse non facciano venir meno l'**interesse dei condòmini alla revoca**, ai sensi dell'articolo 1129 del codice civile.