

La fine del mandato

la consegna dei documenti e la gestione conservativa urgente

Avv. Maurizio VOI

Amm.re Michele ISCHIA

Per comprendere il problema è necessario partire da una sentenza della Corte di Cassazione pubblicata a maggio 2025 (nr.14039), che come indicato dagli stessi giudici nel liquidare le spese non ha precedenti sulla questione esaminata.

Il principio di diritto è il seguente: “In tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condomino, ex art. 1129 comma 11 c.c., diretta ad ottenere la revoca dell'amministratore cessato dall'incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina, essendo questi tenuto, ai sensi dell'ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi”.

Nel principio, il tutto.

Il mandato dell'amministratore per la gestione del condominio è di due anni, quindi, cessato ipso iure, deve consegnare i documenti, e prodigarsi solo nelle attività urgenti.

E' ciò che dice, in parte, l'art. 1129 8° co c.c., mentre, il comma 10° è preso a riferimento per la durata dell'incarico in due anni. In ciò la Cassazione sembra essersi assestata.

Ciò che preoccupa è che nelle motivazioni, al punto 3.2. la Cassazione argomenta che la conseguenza dell'amministratore cessato ipso iure dall'incarico (ed il riferimento normativo è agganciato all'art. 1722 n.1) c.c. “cause di estinzione del mandato” – per la scadenza del termine -), è: ***“La drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina.”***

E già qui il primo problema: “drastica compressione” (dei poteri) o “pressoché annullati”? Perché l'art. 1130 8° co. parla di “attività urgenti”.

Il sotto principio, però, che si ricava dall'enunciato generale, è che permane una proroga, ma limitata, dei poteri gestori dell'amministratore, fino a quando non subentrerà una nuova nomina o un nuovo amministratore, e l'attività è gratuita, se non precedentemente regolamentata da un contratto, limitata alle sole **attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni**.

Ora se scomponiamo i problemi di gestione ci accorgiamo che il principio di diritto stride con l'attività di gestione periodica dell'amministratore poiché il funzionamento degli impianti e servizi comuni è necessario per preservare gli interessi comuni dei condomini.

Se affrontiamo il principio cercando di decodificarlo con la giurisprudenza perdiamo di riferimento i problemi che, giornalmente, gli amministratori devono affrontare; ciò che voglio dire è che necessario partire da ciò che l'amministratore è chiamato – in concreto e giornalmente - a fare per la tutela degli interessi comuni per far comprendere alla giurisprudenza che i principi devono essere ben adattati, specie oggi, all'evolversi della gestione.

Come ho già avuto modo di analizzare in GIGA- ottobre 2025, da una parte le norme di riferimento per valutare le fattispecie critiche dell'amministrazione troppo spesso vengo ancora lette dalla giurisprudenza sganciate dagli sviluppi pratici, sia di vita quotidiana, che in funzione dei clienti amministrati, dall'altro sono gli stessi giudici che caricano di specifiche responsabilità tecniche-giuridiche-amministrative **l'ibrida figura dell'amministratore immobiliare** ritenendo che esso abbia una preparazione che somma diverse professioni regolamentate per le quali è anche necessario un esame di stato abilitativo; se sbaglia in ciò, paga.

Per esempio, la sentenza della Suprema Corte di metà giugno sulla “sorveglianza effettiva e completa”, e “verifica” del comportamento di tutti gli attori scritturati per un contratto d'appalto. La sua diligenza va valutata con attenzione.

Da qui appare difficile comprendere, a cosa si riferiscano i giudici di Palazzo Spada quando parlano di **atti urgenti** perché, se il riferimento è l'art.1135 c.c. “manutenzioni urgenti” o l'art. 1129 8° co., va da sé, che, esse sono finalizzate a non creare nocumento sia al patrimonio gestito che all'incolumità dei condomini. Ma il resto?

Il nostro **ibrido professionista** non deve più pagare le “bollette” luce, acqua, gas alla scadenza? D'accordo che può essere dato l'ordine in via continuativo ma se mancano i fondi? Non deve iniziare il recupero? Certo è esempio banale, ma nell'arresto appare questo e crea preoccupazione, anche perché è

detto che, scaduto l'incarico, il giorno dopo, deve subito consegnare i documenti, ma a chi se l'assemblea rimane inerte?

E che tipo di attività professionale è chiamato a porre in essere?

Proviamo a rispondere:

1. **I documenti**, permane la responsabilità di custodia e conservazione dell'amministratore fino alla nuova nomina o nomina di un diverso professionista; ciò si ricava indirettamente dall'art. 1713 II° comma cc in tema di mandato poiché la riconsegna dei documenti è al mandante che, nel caso del condominio, è l'amministratore in carica. La stessa argomentazione la si ricava in tema di professioni intellettuali dall'art. 2235 cc sul divieto di ritenzione dei documenti.
2. **La gestione conservativa**, creando uno schema operativo di quella che è, secondo esperienza, la gestione urgente in condominio possiamo arrivare ai seguenti risultati:

Tipologia	Esempi pratici	Finalità
Manutenzioni urgenti	Riparazioni idrauliche, perdite d'acqua, infiltrazioni, guasti elettrici, ascensore bloccato, messa in sicurezza di elementi pericolanti.	Evitare danni immediati a cose o persone.
Pagamenti indispensabili	Bollette luce/acqua, stipendi portiere, forniture di gas o riscaldamento, assicurazione fabbricato in scadenza.	Garantire la continuità dei servizi essenziali.
Adempimenti fiscali o legali urgenti	Versamento ritenute, pagamento imposte, deposito bilanci, adempimenti fiscali con scadenza.	Evitare sanzioni o decadenze.
Tutela legale immediata	Costituzione in giudizio per termini perentori, denuncia di danni urgenti, ricorsi cautelari.	Difendere il condominio da pregiudizi irreversibili.
Convocazione assemblea	Convocare i condomini per la nomina del nuovo amministratore.	Ripristinare la regolare gestione.

Quindi il riferimento dell'attività in proroga dei poteri, cioè fino a quando non intervenga una delibera di nomina, è l'attività urgente che non annulla il potere di gestione generale dell'amministratore.

La criticità permane per le voci: "Pagamenti indispensabili e Adempimenti fiscali e legali urgenti" poiché è necessaria la presenza dei fondi patrimoniali per adempiervi e non appare attività urgente il "recupero del credito", tanto è vero che l'assemblea può dispensare l'amministratore, la responsabilità che ne dovesse discendere per sanzioni o chiusura dei servizi è in capo ai condomini che sono obbligati al pagamento delle spese per gli oneri di gestione.

Appare allora, **ed è ciò che si vuole e deve sostenere** dalla categoria dei professionisti immobiliari che, comunque, vi è una compromissione dei poteri gestori dell'amministratore scaduto dal suo incarico ma che le attività urgenti possibili sono legate ai corretti adempimenti dei condomini nel pagamento degli oneri condominiali.

Un nuovo contratto di amministrazione deve allora prendere forma per la categoria che tenga conto:

- a) Della scadenza del mandato – custodia dei documenti fino alla nomina formale del nuovo amministratore;
- b) Compenso che si trasforma in indennità per tale periodo;
- c) Chiara esclusione ed accettazione da parte dell'assemblea della irresponsabilità per il mancato pagamento dei servizi necessari comuni, stante la morosità dei condomini;
- d) Sospensione di ogni attività di controllo su eventuali appalti in corso.

Avv. Maurizio VOI