

Giurisprudenza

## Tribunale|Pisa|Civile|Sentenza|11 ottobre 2023| n. 1249

Data udienza 11 ottobre 2023

Integrale

**La revoca dell'amministratore di Condominio prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina ed il conseguente diritto in capo all'amministratore medesimo al risarcimento del danno**

---

Repubblica Italiana

In nome del Popolo Italiano

Tribunale di Pisa

Il Tribunale, nella persona del Giudice onorario dott. Corinna Beconi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 200/2020 promossa da: S.I., attrice, con avv. En.Fa.

contro

Condominio (...) c.f. (...), convenuto, con avv.ti Ma.Gi.Bu. e An.Ta.

la causa veniva posta in decisione sulle conclusioni precisate nelle note di deduzioni in sostituzione di udienza del 21 giugno 2023: conclusioni di parte attrice: "conferma le già precisate conclusioni perché - rigettate le richieste avversarie - sia accertato e dichiarato che, al momento del passaggio delle consegne al nuovo amministratore, essa comparente aveva maturato un credito di Euro 5.234,61 per compensi preventivamente concordati e non corrisposti, e per il risarcimento del danno subito per ingiustificata revoca del mandato; e quindi con condanna del Condominio a darle e pagarle la detta somma di Euro 5.234,61 per i titoli di cui in premessa della citazione, oltre interessi, nonché spese e compensi della presente causa, oltre accessori come per legge".

conclusioni di parte convenuta: "In via principale: rigettare la domanda attrice perché infondata in fatto ed in diritto per i fatti esposti in premessa stante la carenza del diritto della S.I. SAS in persona del legale rapp.te p.t. ad eventuali compensi nonché insussistente qualsivoglia diritto al risarcimento di eventuali danni patiti dalla medesima S.I. SAS in persona del legale p.t. t. che sia stato conseguenza della delibera adottata dal Condominio (...) in data 20.02.2019; - In subordine: nella denegata e non creduta ipotesi di un parziale accoglimento della domanda attorea, contenere la condanna al pagamento della minor somma eventualmente riconosciuta da Codesto Tribunale come dovuta alla S.I. SAS in persona del legale rapp.te p.t. dal Condominio corrispondente al solo corrispettivo per il corrispettivo dovuto alla predetta sino alla data del 20.02.2019. Con vittoria di spese ed onorari del presente giudizio" Si insiste in tutte le istanze istruttorie richieste e non ammesse".

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione La società S.I. conveniva in giudizio il Condominio di via (...) chiedendone la condanna al pagamento di Euro 5.234,61 a titolo di crediti per compensi concordati e non corrisposti e per risarcimento del danno per ingiustificata revoca del mandato.

Si costituiva il Condominio convenuto ed eccepiva che la conferma di S.I. con Pi.Lu. come amministratore era avvenuta nell'assemblea del 26.02.2018 e la revoca a febbraio 2019, quindi non erano dovuti i compensi fino a dicembre 2019, oltre a contestare irregolarità. L'assemblea condominiale del 26.02.2018 (II convocazione) confermava il mandato alla società attrice nella persona di Pi.Lu. (cfr. punto 2 odg, doc. 5 attore), al verbale è allegata la tariffa delle prestazioni. L'assemblea condominiale del 19.02.2019 non approvava il bilancio consuntivo ordinario 2018, non approvava il bilancio consuntivo gestione straordinaria 2018 e, revocato Pi., nominava un nuovo amministratore.

Il passaggio di consegne tra vecchio e nuovo amministratore e la consegna della documentazione avveniva il 19.03.2019, quindi c'è stata una limitata prorogatio di un mese.

La fattispecie è regolata dal combinato disposto degli [artt. 1129 e 1703 e ss. cc.](#)

Le questioni che vengono in evidenza sono: 1) Durata dell'incarico dell'amministratore, revoca o mancato rinnovo dell'incarico alla prima scadenza, 2) Rilevanza del momento temporale, nel caso di revoca dell'incarico, ai fini del sorgere del diritto al risarcimento dei danni, 3) Diritto al pagamento delle spese e dei compensi previo rendiconto. L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata ([art. 1129, c. 10, cc.](#)), ovviamente nel caso che sia tacitamente rinnovato; in altri termini, l'amministratore non ha un diritto alla durata biennale dell'incarico, al massimo può parlarsi di aspettativa, salvo che intervenga disdetta. L'assemblea può sempre ("in ogni tempo") deliberare la revoca dell'amministratore ([art. 1129, c.11, cc.](#)), con effetti diversi secondo il momento dell'incarico in cui la revoca interviene, se alla scadenza del contratto oppure in data antecedente.

Secondo l'ordinanza n. 7874/2021 della Corte di Cassazione, richiamata l'assimilabilità al mandato del rapporto intercorrente tra condominio e amministratore (cfr. SS.UU. 20957/2004), 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 crediti, anche al risarcimento dei danni in applicazione dell'[art. 1725, c.1, cc](#) salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Nel caso di specie la delibera assembleare di nomina del febbraio 2018 non indica espressamente un termine dell'incarico, deve farsi quindi riferimento alla durata - un anno - prevista per legge e la delibera del febbraio 2019, con la quale l'assemblea ha proceduto alla nomina di un nuovo amministratore, è intervenuta alla scadenza del primo anno di mandato e ha impedito il rinnovo automatico del contratto, quindi non di revoca si tratta ma di mancato rinnovo e non sorge il diritto di credito risarcitorio.

Pacificamente, il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta ([art. 1720, c.1, cc](#)) previo rendiconto, cui il mandatario è obbligato (cfr. [artt. 1130, 1130 bis e 1713 cc](#)). In mancanza di un rendiconto approvato dall'assemblea - e nel caso di specie i bilanci consuntivi, ordinario e straordinario, non sono stati approvati - il credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile (cfr. [Cass. 17713/2023](#)) e deve essere, ove contestato, provato in giudizio.

Il condominio convenuto non ha allegato fatti modificativi o estintivi della pretesa, salvo lamentare irregolarità nelle convocazioni delle assemblee e circa l'applicazione delle nuove tabelle millesimali che, peraltro, non erano ancora state approvate dall'assemblea, quindi l'amministratore doveva applicare le vecchie tabelle; né risulta in atti che siano state sollevate contestazioni al momento del passaggio di consegne tra vecchio e nuovo amministratore. Coerentemente, parte convenuta non ha svolto domande o eccezioni riconvenzionali, quindi l'accertamento può essere limitato alla quantificazione del diritto di credito vantato dall'amministratore. In estrema sintesi, non è in contestazione che Pi. abbia tenuto l'amministrazione del condominio nel corso dell'anno 2018 e la necessità e l'urgenza della gestione straordinaria - per la caduta di porzioni di intonaco della facciata sulla pubblica via - è stata documentata in causa (cfr. verbale di intervento dei Vigili del Fuoco, foto e dichiarazioni testimoniali, ordinanza sindacale) e comunicata alle successive assemblee (cfr. [art. 1135 c.2, cc](#)).

Ciò posto, le somme (Euro 2.134,61) esposte nei progetti di notula con le descrizioni in oggetto, che rientrano nelle dette attività, e il compenso per l'anno 2018 (Euro 1.550) devono essere pagate dal condominio. Non è dovuta, invece, la somma (Euro 1.550,00) richiesta a titolo di risarcimento del danno e relativa alla gestione condominiale del 2019, cioè successiva alla fine del mandato.

Conclusivamente, la domanda attrice deve essere parzialmente accolta e il condominio condannato a pagare all'attore la complessiva somma di Euro 3.684,61 al lordo delle ritenute fiscali oltre oneri di legge e interessi legali dalla scadenza.

Le spese processuali seguono la soccombenza e vengono compensate per un terzo.

P.Q.M.

*Il Tribunale di Pisa, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da S.I. sas contro Condominio (...), ogni diversa istanza, eccezione e difesa disattesa e respinta, così provvede:*

*1) in parziale accoglimento della domanda attrice, condanna il condominio convenuto a pagare alla società attrice Euro 3.684,61 oltre interessi;*

*2) condanna il convenuto a pagare alla società attrice le spese processuali, compensate per un terzo, che liquida già operata la compensazione, in Euro 3.385,00, oltre a CU e marca, oltre 15% per rimborso forfettario, I.V.A. e C.P.A. se dovute come per legge.*

Pisa, 11 ottobre 2023.

Depositata in Cancelleria il 11 ottobre 2023.