Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Cass. civ., Sezione II, ordinanza 17 maggio 2018 n. 12120**

***“La perpetuatio di poteri in capo all’amministratore uscente, dopo la cessazione dalla carica per scadenza del termine di cui all’art. 1129 c.c. o per dimissioni, fondandosi su una presunzione di conformità duna siffatto perpetuatio all’interesse ed alla volontà dei condòmini, non trova applicazione quando risulti, viceversa, una volontà di quest’ultimi, espressa con delibera dell’assemblea condominiale, contraria alla conservazione dei poteri di gestione da parte dell’amministratore, cessato dell’incarico”.***

**Precisazione inedita quanto alla previsione della definitiva cessazione dall’incarico di amministratore (ovvero, dell’inapplicabilità dell’istituto della *prorogatio imperii*) in presenza di una delibera espressamente contraria alla conservazione dei poteri di gestione in capo al medesimo, dopo le sue dimissioni o la scadenza dell’incarico ex art. 1129 c.c. (precedenti giurisprudenziali nel senso, invece, di una *perpetuatio* in regime di *prorogatio* anche nelle ipotesi di revoca o di annullamento per illegittimità della delibera di nomina: Cass. civ. 30 ottobre 2012 n. 18660, Cass. civ. 23 gennaio 2007 n. 1405).**

**Evidentemente, la possibilità per i condòmini di contestare all’amministratore la persistenza, o meno, della sua funzione in presenza di una delibera che espressamente lo revochi ha molteplici riflessi: tra i più rilevanti quelli collegati alle responsabilità (civili e penali) nella gestione dei beni/servizi comuni, quelli relativi al suo diritto a percepire il compenso (ricordiamo infatti come anche in caso di effettiva cessazione del mandato vi siano attività dovute, ma non remunerabili ex art 1129, 8° comma, c.c: “*Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi*”).**

**Il Direttore**

**Avv. Gabriele Monari**