

Revoca dell'amministratore inerte rispetto ai crediti del condominio

Cassazione

Il professionista obbligato al recupero degli importi anche prima della legge 220

Le somme sono diventate inesigibili perché la società nel frattempo è stata chiusa

Annarita D'Ambrosio
Eugenia Parisi

Può costare molto caro all'amministratore di condominio l'inerzia in promuovere azioni giudiziarie volte al recupero delle spese condominiali. Lo ha pre-

cisato la Cassazione nell'ordinanza 36277/2023.

La vicenda nasceva dal contrasto tra un professionista e il condominio amministrato a cui l'amministratore chiedeva il pagamento di poco più di 5mila euro a titolo di compensi e rimborsi spese per il periodo in cui aveva ricoperto la carica.

Di contro, il condominio aveva presentato domanda riconvenzionale per il risarcimento dei danni procurati dall'amministratore nell'ambito della sua attività gestionale. A definizione dei tre gradi di giudizio, sono state riconosciute dalla Suprema corte le ragioni della compagine condominiale per evidente inadempimento dell'ex gerente ai suoi obblighi. Emergeva infatti che l'inerzia dell'amministrato-

re, protrattasi nel tempo, aveva condotto alla impossibilità definitiva del recupero del credito dal momento che la società morosa era stata cancellata dal registro delle imprese.

Interessante anche un altro aspetto: il ricorrente amministratore infatti non riteneva negligente la mancata riscossione coattiva dei crediti poiché fondata sulla base di una normativa sopravvenuta ai fatti (legge 220/2012 di riforma del condominio), che non avrebbe potuto essere applicata temporalmente. Per i giudici la motivazione è inammissibile: l'ex amministratore avrebbe dovuto proporre ricorso per decreto ingiuntivo ottenendone anche la provvisoria esecuzione e iscriverne l'ipoteca giudiziale sugli immobili in vendita così da scongiurare il

rischio che la società debitrice, venendo cancellata dal registro delle imprese, non potesse essere più un soggetto solvibile.

Del resto, anche antecedentemente all'entrata in vigore della legge 220/2012, scrivono i supremi giudici, l'amministratore aveva l'obbligo di provvedere al recupero dei crediti del condominio in base all'articolo 1130, comma 1, numero 3 del Codice civile nonché ex articolo 63 delle disposizioni attuative Codice civile. A nulla, infine, poteva valere la circostanza che anche gli amministratori subentrati non avessero agito al recupero forzoso del credito. Il non essersi personalmente attivato configura una grave irregolarità, che giustifica la revoca per giusta causa del professionista.