LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SECONDA SEZIONE CIVILE 7874 - 21

Composta da:

		Oggetto
ROSA MARIA DI VIRGILIO	- Presidente -	RESPONSABILITA' CIVILE GENERALE
UBALDO BELLINI	- Consigliere -	
ELISA PICARONI	- Consigliere -	Ud. 22/01/2021 - CC
ANTONIO SCARPA	- Rel. Consigliere	R.G.N. 11333/2016
LUCA VARRONE	- Consigliere -	Rep. QI CRON 7874

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 11333-2016 proposto da:

(omissis) , elettivamente domiciliata in (omissis) (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , rappresentata e difesa dagli avvocati (omissis) , (omissis) ;

- ricorrente -

contro

CONDOMINIO (omissis) ;

- intimato -

avverso la sentenza n. 5874/2015 del TRIBUNALE di PALERMO, depositata il 27/10/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 22/01/2021 dal Consigliere ANTONIO SCARPA.

02
287121

FATTI DI CAUSA E RAGIONI DELLA DECISIONE

1. (omissis) ha proposto ricorso articolato in unico motivo, suddiviso in due paragrafi, avverso la sentenza n. 5874/2015 del Tribunale di Palermo, pubblicata il 27 ottobre 2015.

2.L'intimato Condominio (omissis) , non ha svolto attività difensive.

3. Il Tribunale di Palermo ha accolto solo in parte l'appello avanzato da (omissis) contro la sentenza di primo grado, resa in data 5 giugno 2012 dal Giudice di pace di Palermo. Il Tribunale ha affermato che all'appellante, ex amministratrice del Condominio (omissis) (nominata in data 30 dicembre 2010 con incarico annuale e poi revocata *ante tempus* con delibera assembleare dell'11 aprile 2011), spettasse solo il saldo del compenso fino all'esaurimento del rapporto e non anche il risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1725 c.c., essendo questa norma inapplicabile al recesso in materia di professioni intellettuali, disciplinato, piuttosto, dall'art. 2237 c.c.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata in camera di consiglio, a norma degli artt. 375, comma 2, e 380 bis.1, c.p.c.

5. L'articolato unico motivo del ricorso di (omissis) deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 2237 e 1725 in relazione all'art. 1129 c.c., sostenendo nel primo paragrafo che al rapporto che intercorre tra condominio ed amministratore non possa applicarsi l'art. 2237 c.c., in quanto norma attinente, piuttosto, al contratto d'opera intellettuale, mentre nel secondo paragrafo si evidenzia l'applicabilità nella specie dell'art. 1725 c.c., dovendosi assimilare l'amministratore condominiale ad un mandatario con rappresentanza.

5. Il ricorso è fondato nei limiti di seguito indicati.

5.1. E' dapprima evidente come, a differenza di quanto ritenuto dal Tribunale di Palermo, gli effetti della revoca dell'incarico di amministratore di condominio non possano trovare la loro disciplina nella fattispecie di cui all'art. 2237 c.c., la quale regola, invero, il recesso del cliente nel contratto di prestazione d'opera intellettuale.

Il contratto tipico di amministrazione di condominio, il cui contenuto è essenzialmente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., non costituisce prestazione d'opera intellettuale, e non è perciò soggetto alle norme che il codice civile prevede per il relativo contratto, atteso che l'esercizio di tale attività non è subordinata - come richiesto dall'art. 2229 c.c. - all'iscrizione in apposito albo o elenco, quanto (e ciò peraltro soltanto a far tempo dall'entrata in vigore dell'art. 71-*bis* disp. att. c.c., introdotto dalla legge n. 220 del 2012) al possesso di determinati requisiti di professionalità ed onorabilità, e rientra, piuttosto, nell'ambito delle professioni non organizzate in ordini o collegi, di cui alla legge 14 gennaio 2013, n. 4.

5.2. Stando alla giurisprudenza del tutto prevalente, e poi anche all'indicazione normativa dettata nel penultimo comma dell'art. 1129 c.c. (introdotto sempre dalla legge n. 220 del 2012, e qui perciò non direttamente operante *ratione temporis*), al contratto di amministrazione di condominio, al di là dello statuto dei poteri e degli obblighi esplicitamente dettato negli artt. 1129, 1130 e 1131 c.c., può trovare residuale applicazione la disciplina in tema di contratto di mandato (si vedano, tra le tante, Cass. Sez. 6 - 2, 17/08/2017, n. 20137; Cass. Sez. 2, 18/04/2014, n. 9082; Cass. Sez. 2, 27/06/2011, n. 14197).

5.3. Ora, l'art. 1129 c.c. (al secondo comma, nella formulazione vigente all'epoca della revoca dell'amministratrice

(omissis), e cioè in data 11 aprile 2011, e al decimo comma nel testo vigente dal 18 giugno 2013) prevede che l'incarico dell'amministratore, della durata di un anno, può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea.

Come chiarito da Cass. Sez. Un. 29/10/2004, n. 20957, la previsione della revocabilità *ad nutum* da parte dell'assemblea conferma la assimilabilità al mandato del rapporto intercorrente tra condominio ed amministratore e, conseguentemente, il carattere fiduciario dell'incarico. Trattandosi, peraltro, di mandato che si presume oneroso conferito per un tempo determinato, se la revoca è fatta prima della scadenza del termine di durata previsto nell'atto di nomina (come avvenuto nella specie, essendo stata l'amministratrice (omissis) nominata per un anno in data 30 dicembre 2010 e revocata in data 11 aprile 2011), l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

5.4. E' infatti da ritenere che l'art. 1129 c.c. si preoccupa unicamente di far salvo il potere di revoca dell'assemblea, senza tuttavia regolarne gli effetti, il che non esonera l'interprete dal far uso di quelle norme analoghe che, a proposito della revoca *ante tempus*, differenziano le conseguenze avendo riguardo alla sussistenza, o meno, della giusta causa di recesso (art. 1725, comma 1, c.c., appunto, ma anche art. 2383, comma 3, c.c.).

5.5. Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto:

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 eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

6.Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato, il quale riesaminerà la causa uniformandosi all'enunciato principio e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di cassazione, al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2021.

Il Presidente

ROSA MARIA DI VIRGILIO

R. M. Di Virgilio

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE II CIVILE
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
19 MAR. 2021
IL CANCELLIERE