

L'amministratore, deve essere considerato il mandatario dei condomini.

Ciò vuol dire che **assunto l'incarico** egli **agirà in nome e per conto dei propri mandanti**> (per l'appunto i condomini) assumendone la rappresentanza legale (art. 1130, 1131 c.c.) in relazione alle parti comuni dello stabile. Egli potrà, nel limite delle proprie attribuzioni, firmare contratti, proporre azioni giudiziarie contro i condomini e contro terzi, pretendere il rispetto del regolamento di condominio, ecc.

Proprio **per l'espletamento del mandato nel miglior modo possibile** l'amministratore, al momento dell'assunzione dell'incarico prende in consegna (dal suo predecessore o dai condomini nel caso di prima nomina) tutta una serie di cose (documenti e beni mobili di vario tipo) utili in relazione a quanto dovrà fare.

Chiarito ciò è utile domandarsi che **cosa accade al momento della cessazione dell'incarico di un amministratore** che, per decisione dell'assemblea, così come anche per sue dimissioni, viene ad essere sostituito da altra persona.

Quali sono gli obblighi per il mandatario uscente? Quali le conseguenze nel caso d'inadempimento? In primo luogo, si già è detto che è pacifico in dottrina e giurisprudenza che *“ l'amministratore del condominio configura un ufficio di diritto privato assimilabile al mandato con rappresentanza, con la conseguente applicabilità, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, delle disposizioni sul mandato”* In conseguenza di ciò *“a norma dell'art. 1713 c.c., alla scadenza l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio”* (Cass. 16/08/2000 n. 10815). Secondo la stessa giurisprudenza di merito e di legittimità ciò, nel caso d'omessa consegna delle cose di pertinenza del condominio al momento del cambio dell'amministratore, giustifica un'azione d'urgenza (meglio conosciuta come ricorso ex art. 700 c.p.c.) per ottenere un ordine giudiziale di consegna (cfr. Trib. Bari 17 marzo 2010 n. 967).

E' utile domandarsi se l'amministratore uscente che non consegna la documentazione e più in generale le cose di pertinenza del condominio rischia delle sanzioni anche a livello penale.

Al riguardo la risposta è positiva ed in più di un'occasione la giurisprudenza, tanto quella di merito, tanto quella di legittimità, hanno specificato che configura un'ipotesi d'appropriazione indebita aggravata, come tale perseguibile d'ufficio senza necessità di querela di parte, la condotta dell'amministratore di condominio revocato che, al momento del passaggio di consegne non fornisca al suo successore la documentazione del condominio già amministratore (in tal senso tra la varie, da ultimo, Trib. Roma 2 febbraio 2010 n. 1079).

Questo per quanto riguarda le questioni prettamente civilistiche.

E' utile domandarsi se l'amministratore uscente che non consegna la documentazione e più in generale le cose di pertinenza del condominio rischia delle sanzioni anche a livello penale.

Al riguardo la risposta è positiva ed in più di un'occasione la giurisprudenza, tanto quella di merito, tanto quella di legittimità, hanno specificato che configura un'ipotesi d'appropriazione indebita aggravata, come tale perseguibile d'ufficio senza necessità di querela di parte, la condotta dell'amministratore di condominio revocato che, al momento del passaggio di consegne non fornisca al suo successore la documentazione del condominio già amministratore (in tal senso tra la varie, da ultimo, Trib. Roma 2 febbraio 2010 n. 1079)

fonte: condominioweb
Alessandro avv. Gallucci