

## **L'amministratore continua ad esercitare per il condominio anche dopo la cessazione dell'incarico**

In virtù dell'istituto della prorogatio l'amministratore di un condominio di un edificio, cessato dalla carica per scadenza del termine previsto dall'art. 1129 cc. o per dimissioni, continua ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 cc., attinenti alla vita normale ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore. Pertanto, l'amministratore deve continuare a provvedere, durante la gestione interinale, all'adempimento delle incombenze ed attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. e così a riscuotere i contributi condominiali e ad erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni, compreso quello di portierato, con la conseguenza che, in caso di ritardata presentazione delle denunce contributive e di ritardato pagamento dei contributi previdenziali dovuti per il portiere, l'amministratore è tenuto a rivalere il condominio delle somme da questo versate all'Inps a titolo di sanzioni amministrative. **Cass. civ., sez. II, 25 marzo 1993, n. 3588**

### **Prorogatio solo se non vi è contrarietà dell'assemblea**

#### **Corte d'Appello Milano 23.12.2003 – Prorogatio dell'amministratore.**

Per quanto riguarda le pronunce di merito, la Corte d'Appello di Milano del 23 dicembre 2003 ha consolidato l'orientamento per cui in mancanza di un espresso dissenso dei condomini, l'amministratore cessato dalla carica per scadenza del termine o, comunque, per dimissioni, è obbligato a proseguire la gestione *ad interim* finché non intervenga la nomina del nuovo amministratore. Ciò si fonda su una presunzione di volontà dei condomini, ma che, proprio in quanto presunzione, è **valida solo in mancanza di manifestazione di volontà contraria**. Tra le altre conformi, Cass. n.1445/93.

In altre sentenze della Suprema Corte, si trova, invece l'espressione "*prorogatio imperii*". E' quindi necessario chiarire i due significati. Entrambe le diciture sono mutuare dal diritto pubblico. Il termine *prorogatio*, sta ad indicare la continuità del mandato dell'organo dimissionario, revocato o in scadenza di mandato, fino a che non venga nominato il successore. Con l'espressione *ad interim*, invece si indica la assunzione temporanea della gestione dei poteri da parte di un soggetto diverso da chi li deteneva precedentemente e cessato dalla carica, in attesa della nomina del nuovo incaricato.