

Orientamenti giurisprudenziali

DURATA DELL'INCARICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO: LA CASSAZIONE INTERVIENE IN MATERIA

L'art. 1129, comma 10, c.c. stabilisce che *"l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore"*.

La sentenza n.2242 del 4.2.2016 della Corte di Cassazione pare avvalorare lo scenario della durata *sine die* dell'incarico dell'amministratore condominiale, in mancanza della espressa manifestazione di una diversa volontà, volta ad interrompere il rapporto instaurato con la nomina.

Come noto, l'istituto del condominio è stato oggetto di una sistematica riforma da parte del legislatore con la Legge 220/2012, con la quale sono stati apportati, tra gli altri, significativi cambiamenti alla figura dell'amministratore, quanto alla nomina (art. 1129 c.c.), alle attribuzioni (art. 1130 c.c.) ed ai requisiti per l'esercizio della funzione (art. 71 *bis* disp. att. c.c.), con il complessivo effetto, anche nell'interesse di una gestione condominiale continuativa e regolare, di rafforzare il ruolo dell'amministratore, figura assimilabile a quella del mandatario con rappresentanza.

Nell'ambito del predetto intervento, il legislatore ha previsto che *"l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata. L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore"* (art. 1129, comma 10, c.c.).

Sin dalla sua entrata in vigore, la portata di tale disposizione ha dato luogo a diversi problemi interpretativi (peraltro non ancora del tutto sopiti), dibattendosi se l'effettiva durata dell'incarico di amministratore dovesse intendersi (solo) annuale, ovvero biennale.

Secondo parte della dottrina, l'interpretazione corretta è quella della durata (massima) annuale del mandato condominiale, con conseguente obbligo in capo all'amministratore di portare all'ordine del giorno dell'assemblea, in prossimità della scadenza di ogni mandato annuale, la sua riconferma, al fine dell'adozione della necessaria delibera *ad hoc*.

Tale interpretazione sarebbe suffragata dallo stesso tenore letterale dell'art. 1129, comma 10, c.c. (*"l'incarico di amministratore ha durata di un anno"*), in combinazione con gli artt. 66 disp. att. c.c. (*"l'assemblea, oltre che annualmente in via ordinaria per le deliberazioni indicate dall'art. 1135 del codice può essere convocata in via straordinaria dall'amministratore quando questi lo ritiene necessario"*) e 1135 c.c. (l'assemblea dei condomini provvede *"... alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione"*).

Altra corrente dottrinale ha, invece, interpretato più estensivamente la portata dell'art. 1129, comma 10, c.c., sostenendo che l'investitura formale dell'amministratore del condominio da parte dell'assemblea si rinnovi automaticamente al termine dei primi "dodici mesi" per ulteriori "dodici mesi".

Secondo tale dottrina, pertanto, alla scadenza del primo anno, l'amministratore non deve porre all'ordine del giorno dell'assemblea la questione della sua riconferma, limitandosi a comunicare ai condomini il rinnovo "automatico" del mandato per un altro anno, mentre, alla scadenza del secondo anno, dovrà essere richiesto all'assemblea condominiale, secondo le maggioranze previste, di decidere in modo formale ed esplicito se procedere o meno a una "nuova" nomina per lo stesso periodo "biennale" (un anno con automatico rinnovo per uguale periodo).

Un crescente numero di tribunali (tra i quali Tribunale di Milano, 7.10.2015 e Tribunale di Cassino, 21.1.2016) ha aderito, facendolo proprio, a questo ultimo filone interpretativo, ritenendo che *"dopo la novella legislativa, nel raccordo tra l'art. 1135, comma 1, n. 1, c.c. e art. 1129, comma 10, c.c., si mostra di avere optato per una durata biennale dell'incarico"*, atteso che *"la "conferma" [dell'amministratore, n.d.r.] si verifica quando, alla scadenza del secondo anno, l'assemblea ribadisce - formalmente ed espressamente - la scelta con un atto (la conferma) che si sostanzia in una "nuova" nomina alle stesse condizioni del precedente contratto di mandato e per lo stesso periodo, che è quello indicato dall'art. 1129, comma 10, c.c., cioè un anno con rinnovo automatico in difetto di disdetta"* (Tribunale Taranto, 10.12.2015).

Una recente sentenza della Corte di Cassazione (n. 2242 del 4.2.2016) ha però ora creato un certo "scompiglio" in un quadro interpretativo che sembrava andarsi a consolidare, introducendo un terzo orientamento interpretativo dell'art. 1129 c.c., in forza del quale si potrebbe parlare di rinnovo c.d. *sine die* (ferma la durata annuale dell'incarico rinnovatosi) dell'amministratore condominiale, fintanto che non intervenga una diversa volontà da parte di uno dei contraenti, intesa ad interrompere il rapporto instauratosi con la nomina.

Secondo tale pronuncia, infatti, la nomina dell'amministratore può risultare *"independente da una formale investitura da parte dell'assemblea (...) dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti (...) rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in*

discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio".

La prosecuzione del mandato dell'amministratore anche oltre il secondo anno, pur in assenza di una specifica delibera da parte dell'assemblea, pare essere la migliore soluzione percorribile, in ragione della natura particolare del rapporto contrattuale che si instaura tra l'amministratore e il condominio, basato essenzialmente sulla fiducia e sul consenso dell'assemblea e, soprattutto, della necessità di evitare rischi di discontinuità nella gestione condominiale, in assenza di una precisa ed espressa volontà di cambiamento manifestata dai condomini.

A favore di tale interpretazione depone anche la previsione di cui all'art. 1136, comma 4, c.c., secondo cui le delibere concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore devono essere approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio. Tale soglia potrebbe infatti costituire un ostacolo alla concreta possibilità per i condomini di procedere alla nomina di un amministratore, con tutto quello che ne può conseguire in termini di operatività dell'amministrazione e della continuità della gestione condominiale.

E' opportuno poi sottolineare come il rinnovo del mandato all'amministratore *sine die* avverrebbe in virtù di una tacita procura da parte dell'assemblea condominiale che avrebbe lo stesso valore di un mandato espressamente conferito con delibera.

Invero, ai sensi dell'art. 1130 bis c.c., l'amministratore è tenuto a presentare un rendiconto condominiale annuale, che deve contenere una serie di specifici elementi indispensabili alla ricostruzione e al controllo della gestione dell'amministratore da parte di ogni condomino, quali il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e una sintetica relazione accompagnatoria, esplicitiva della gestionale annuale. Proprio il voto favorevole manifestato dall'assemblea in occasione della presentazione di tale rendiconto annuale (e, quindi, di fatto, dell'operato in senso lato dell'amministratore) potrebbe intendersi come manifestazione tacita di un "voto favorevole" alla prosecuzione del mandato condominiale al proprio rappresentante.

Anche in ragione della libertà dell'assemblea di condominio di non rinnovare la fiducia all'amministratore mediante la revoca e la nomina di un altro soggetto, pare quindi possa ritenersi legittima la prosecuzione dell'incarico da parte dell'amministratore laddove la maggioranza dei condomini, seppure implicitamente attraverso fatti concludenti, abbia approvato l'operato dell'amministratore, consentendogli di continuare ad esercitare - in difetto di una contraria esplicita decisione - i poteri conferitigli con la prima nomina senza soluzione di continuità.

ULTERIORI INFORMAZIONI SU QUESTO ARGOMENTO O SU FATTISPECIE CORRELATE POSSONO ESSERE RICHIESTE A:

avv. Luisa Bonafin
+39 0461 23100 - 260200 - 261977
lb@slm.tn.it

DISCLAIMER

Le Newsletter di SLM rappresentano uno strumento di informazione gratuito a disposizione di tutti coloro che siano interessati a riceverle (newsletter@slm.tn.it). Le Newsletter di SLM non possono in alcun caso essere considerate pareri legali, né possono essere ritenute idonee a risolvere casi specifici in assenza di una preventiva valutazione della fattispecie concreta da parte di un legale.

INFORMATIVA EX ART. 13 D. LGS. 196/2003

Le Newsletter di SLM sono inviate esclusivamente a soggetti che hanno liberamente fornito i propri dati personali in ragione di rapporti professionali intercorsi con SLM o in occasione di convegni, seminari, master, o eventi di altro genere. I dati forniti sono trattati secondo le modalità indicate dal decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali). A tal fine i dati possono essere trattati

con o senza l'ausilio di mezzi elettronici e/o telematici ed essere comunicati per le medesime finalità ai dipendenti e collaboratori di SLM.

Il titolare dei dati personali ha i diritti previsti dall'art. 7 del "Codice in materia di protezione dei dati personali", tra cui il diritto di ottenere: i) la conferma dell'esistenza dei dati che lo riguardano e la loro comunicazione; ii) l'aggiornamento, la rettifica, l'integrazione e la cancellazione dei medesimi. Il titolare dei dati personali può inoltre opporsi all'ulteriore trattamento dei suoi dati.

Il titolare del trattamento è lo Studio Legale Marchionni & Associati (SLM), con sede in Trento, Viale San Francesco d'Assisi n. 8. Il responsabile del trattamento è l'avv. Rosanna Visintainer, alla quale il titolare dei dati personali può rivolgersi, tramite l'indirizzo e-mail rv@slm.tn.it, per esercitare i diritti sopra indicati e per ottenere ulteriori informazioni. Chi avesse ricevuto o ricevesse le Newsletter di SLM per errore oppure desiderasse non ricevere più comunicazioni di questo tipo in futuro può comunicarlo inviando una email a rv@slm.tn.it.