

Amministratore

# Il rinnovo dell'incarico dell'amministratore di condominio alla scadenza annuale del mandato

di Maurizio Voi - Avvocato in Verona (\*)

L'autore analizza l'istituto del rinnovo dell'incarico all'amministratore di condominio secondo la nuova formulazione dell'art. 1129, comma 10, c.c. giungendo alla conclusione che comunque ogni anno l'assemblea dei condomini ex art. 1135-66 disp. att. c.c. si deve pronunciare sulla conferma del mandato.

Le Corti iniziano a pronunciarsi sulle questioni di diritto condominiale all'indomani della riforma dell'antico istituto operata con la L. n. 220/2012 e la mia prima analisi sulla nomina e/o conferma dell'amministratore così come novellata dal legislatore all'art. 1129, comma 10, c.c., è stata accolta dalla Corte d'Appello di Venezia con l'ordinanza depositata il 14 gennaio 2015 nella causa RG: n. 364/2014.

La Corte lagunare ha così deciso che: "invero, ex art. 1129 comma decimo c.c., così come riformato, il rinnovo dell'amministratore è, per così dire automatico, essendo prevista la permanenza in carica dell'amministratore condominiale, per il caso in cui per qualsiasi motivo, non venga nominato altro soggetto, o non venga riconfermato l'incarico a quello attuale, con conseguente conferma dell'istituto della *prorogatio*".

Di conseguenza è stato ritenuto, con riferimento agli artt. 1135 c.c. e 1129 c.c., che sia possibile ricorrere al Giudice per la nomina dell'amministratore solo qualora il condominio ne sia sprovvisto escludendosi i casi in cui comunque vi sia un legittimo amministratore in carica.

La pronuncia è da condividersi in quasi tutta la sua portata, dovendo però dissentire sul punto in cui si afferma che l'amministratore in carica che non sia stato riconfermato con la maggioranza di cui all'art. 1136, comma 2, c.c. tale rimanga per il principio della "*prorogatio imperi*" (è questo il riferimento della Corte Veneziana quando afferma "per il caso in cui per qualsiasi motivo, non venga confermato altro soggetto").

A nostro avviso l'art. 1129, comma 10, c.c. è chiaro e se l'amministratore in carica non ottiene la nomina dalla maggioranza dei condomini presenti in assemblea che rappresentano almeno la metà del valore dell'edificio esso non è riconfermato, ma come afferma letteralmente la norma è: "rinnovato" e, aggiungiamo, con i pieni poteri.

*Tertium non datur*

## Problema

Anche con la L. n. 220/2012 di riforma dell'istituto del condominio la norma fondamentale che prevede la nomina dell'amministratore è l'art. 1129 c.c. che però è stato novellato dagli originari quattro commi, agli attuali sedici.

(\*) Il presente contributo trae spunto dalla relazione al Convegno *Giornata di studio in onore di Nunzio Izzo*, Roma 26 novembre 2014. M. Voi, *Rinnovo, revoca e dimissioni dell'amministratore*, in *Giornata di studio in onore di Nunzio Izzo*, Roma, 26

novembre 2014, atti del Convegno in *Dossier Condominio*, n. 139, 79 ss., edizione Anaci Roma; consultabile in <http://www.anaciroma.it/images/documento/dossier-13914-x-sito.pdf>.

La prima parte del primo capoverso del comma 10 è sostanzialmente uguale al secondo comma del vecchio testo, ora è disposto che: “L’incarico di amministratore ha durata di un anno ...” mentre precedentemente l’articolo enunciava “L’amministratore dura in carica un anno ...” proseguendo quest’ultimo con la possibilità di revoca in ogni tempo dall’assemblea.

Il nuovo testo, invece, prosegue disponendo che (l’incarico) “si intende rinnovato per egual durata. L’assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore”.

L’innesto del sostantivo “incarico” appare solo nel comma 10, mentre sia nella rubrica dell’art. 1129, nella disposizione del comma 1, n. 7) dell’art. 1130 c.c. sulle nuove attribuzioni dell’amministratore di condominio e nel comma 4 dell’art. 1136 c.c. sulle maggioranze speciale è rimasta la parola “nomina”. Dal vocabolario Treccani *incarico*, sostantivo maschile del verbo *incaricare*, è un compito, un’attività che si dà da svolgere a qualcuno: dare, affidare conferire un incarico; un incarico delicato, di fiducia, in sostanza un mandato.

Coerente appare allora il conseguente “rinnovo” nell’incarico, cioè, sempre dal vocabolario Treccani *riconferma di un incarico precedente*.

Aver usato il sostantivo “incarico” parrebbe più attinente all’attività professionale dell’amministratore che è legato ai condomini ma forse oggi meglio al condominio (1), da un contratto di mandato, come ora anche esplicitamente indicato dal comma 15 dell’art. 1129 c.c.

Ma d’altro canto l’art. 1135 c.c. attribuisce all’assemblea il potere di provvedere alla “conferma” dell’amministratore ingenerando così una non poca confusione terminologica già evidenziata dal Viganò (2) in uno studio del 2005, che peraltro dava atto che la dottrina e la giurisprudenza avevano

ben risolto, senza poi il beneficio del dubbio, in relazione alla funzione, la sostanziale identità delle parole “nomina” e “conferma”.

Irrompe con più forza di nuovo il problema poiché l’art. 1129, comma 10, senza nulla specificare e lasciando intatta la costruzione delle norme nel codice del 1942 sulla maggioranza richiesta per la nomina (art. 1136 c.c.) dispone che l’incarico di amministratore è rinnovato per egual durata (di un anno).

L’origine di tale poco chiara costruzione legislativa risiede nella iniziale approvazione dell’art. 9 del disegno di legge della riforma licenziata dal Senato della Repubblica in data 26 gennaio 2011 (3) ove si legge: “L’incarico di amministratore ha durata di due anni, salvo diversa espressa deliberazione dell’assemblea, e si intende rinnovato per egual durata ...” e dalla successiva modifica apportata dalla Camera dei Deputati in data 27 settembre 2012 (4), che lo modifica come segue: “L’incarico di amministratore ha la durata di un anno e si intende rinnovato per egual durata”.

Il presente lavoro cercherà di verificare se il “rinnovo” nell’incarico dopo il primo anno comporta una automatica proroga tacita senza necessità di porre all’ordine del giorno dell’assemblea la nuova nomina dell’amministratore nell’incarico e il rapporto con l’istituto della revoca e delle dimissioni (5).

### **La nomina e la conferma dell’amministratore condominiale nella giurisprudenza e nella dottrina. Esclusione della conferma tacita**

Nella vigenza degli ora novellati artt. 1129-1135 c.c. la conferma nell’incarico di amministratore era considerata una nuova nomina e dunque andava deliberata dall’assemblea regolarmente costituita

(1) La riforma costringe infatti ad alcune nuove riflessioni: il sostantivo maschile “condominio” che non si trovava negli articoli ante riforma, mentre ora nei nuovi artt. 1129-1130-1130 *bis* si parla espressamente di condominio che appare un palese riferimento ad esso come ente da gestire. Tra l’altro l’art. 1117 *ter* intitolato: *Modificazioni delle destinazioni d’uso*, parla esplicitamente di *esigenze di interesse condominiale*, mentre il riferimento al conto corrente condominiale e la solidarietà residue per i debiti condominiali potrebbe essere quel tassello mancante quale presupposto per un’autonomia patrimoniale, seppure imperfetta dell’ente. Chiare in tal senso le motivazioni nella ormai famosa sentenza 9148 del 2008 della sezione unite della Corte di cassazione: “Il condominio, infatti, non è titolare di un patrimonio autonomo, né di diritti e di obbligazioni: la titolarità dei diritti sulle cose, gli impianti e i servizi di uso comune, in effetti, fa capo ai singoli condomini; agli stessi condomini sono ascritte le obbligazioni per le cose, gli impianti ed i ser-

vizi comuni e la relativa responsabilità; le obbligazioni contratte nel cosiddetto interesse del condominio non si contraggono in favore di un ente, ma nell’interesse dei singoli partecipanti”.

(2) R. Viganò, *Nomina e conferma dell’amministratore condominiale; un vero o falso problema?*, in *I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio*, Milano, 2005.

(3) Disegno di legge n. 71-355-399-1119-1283-B approvato dal Senato della Repubblica il 26 gennaio 2011, in un testo risultante dall’unificazione dei disegni di legge nn. 71, 355, 399, 1119 e 1283.

(4) Disegno di legge poi trasmesso dalla Presidente della Camera dei Deputati alla Presidenza del Senato il 28 settembre 2012.

(5) In questo studio si omette la seconda parte sulla revoca e dimissioni per restare attinenti al commento dell’ordinanza della Corte d’Appello di Venezia. Si rimanda quindi per l’intero studio a M. Voi, *Rinnovo, revoca e dimissioni*, cit., nt. 2.

con il *quorum* della maggioranza dei condomini presenti che rappresentavano almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136, comma 4, c.c.) (6).

Anche la giurisprudenza pressoché univoca prevede che per le maggioranze necessarie al fine della nomina dell'amministratore, "trova applicazione tanto nel caso di 'prima nomina', quanto in quello di 'conferma' dopo la scadenza del mandato annuale" l'art. 1136 c.c. (7).

Si è sempre affermato che le delibere di nomina e conferma dell'amministratore hanno effetti giuridici eguali e differiscono soltanto nella circostanza che la conferma riguarda persona già in carica mentre la nomina riguarda persona nuova: anche per l'approvazione della deliberazione di conferma dell'amministratore è, pertanto, necessario un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio (8).

Si è posta in contrasto con tal univoco orientamento la sentenza del Trib. Roma, Sez. V, 15 maggio 2009, n. 10701 (9) secondo la quale "La maggioranza prevista dall'art. 1136, 4 comma c.c. è applicabile all'ipotesi di nomina iniziale ma non a quella di conferma successiva dell'amministratore di condominio, non trattandosi di casi di identica scelta del rappresentante amministratore".

Secondo autorevole dottrina (10): "Confermare significa 'mantenere', 'rendere sicuro', 'ripetere' e dunque - con la precisazione che la parola va intesa nel suo significato corrente e non certo in quello giuridico - anche 'convalidare'. I sostantivi che derivano dai due verbi esprimono, più precisamente, quanto alla nomina l'atto con il quale una persona viene designata ad una funzione, ad una carica (ed il riferimento al momento iniziale con il quale decorre l'effetto della scelta sembra *in re*) mentre la *conferma*, definita la dichiarazione verbale o scritta, in forma ufficiale, che ribadisce una concessione, deliberazione, nomina e simile, costituisce a sua volta l'atto e l'effetto del mantenere la scelta già effettuata, in un passato vicino o remoto. Entrambi i sostantivi rappresentano insieme la valenza attiva e quella passiva del concetto: nomina e conferma possono evidenziare l'approccio valutativo di com-

piere l'atto corrispondente manifestando la correlativa volontà, sia la percezione di chi è scelto o mantenuto nella funzione a lui attribuita".

Ma per il Viganò i due termini simili non sono sovrapponibili esprimendo valori e significati diversi. Nel diritto societario, al contrario, il legislatore ha optato per una scelta diversa poiché se i primi amministratori normalmente sono nominati nell'atto costitutivo (art. 2383, comma 1, c.c.) è chiaramente poi detto che essi scadono alla data dell'assemblea convocata per l'approvazione del bilancio relativo all'ultimo esercizio della loro carica (comma 2).

Sono rieleggibili e comunque revocabili dall'assemblea (comma 3).

La loro nomina o revoca fa parte dell'attribuzione dell'assemblea ordinaria (art. 2364, n. 2, c.c.).

Quanto ai *quorum* necessari per la nomina, in prima convocazione l'art. 2368 c.c. richiede, (fatta salva la disposizione dell'atto costitutivo) la maggioranza assoluta delle azioni (su un *quorum* costitutivo della maggioranza del capitale sociale), mentre in seconda convocazione (art. 2369 c.c.) la maggioranza qualunque sia il valore del capitale rappresentato.

È agevole notare come per il diritto societario e per la natura degli interessi economici in gioco, sia più facile la loro rielezione e come, comunque, essa sia sempre disposta da una delibera dell'assemblea che è chiaramente prevista dal codice all'art. 2364 c.c.

Anche nelle società per azioni la *ratio* del codice è quella di prevedere sempre una manifestazione di volontà assembleare nella nomina o conferma/rielezione degli amministratori - nulla opponendo ad una rielezione sempre delle stesse persone -, con la differenza che mentre per il condominio il *quorum* di conferma è quello per la nomina, per le società di capitali esso varia in ragione della prima o seconda convocazione. Ma ciò è espresso per legge.

Ai fini della verifica che ci siamo posti come obiettivo è poi necessario evidenziare come per la univoca giurisprudenza non è possibile configurare un rinnovo tacito nell'incarico di amministratore do-

(6) G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, Bologna, VI ed., 622 che così riporta: "Il n. 1 dell'articolo in esame (art. 1135 c.c. ndr) conferisce all'assemblea il potere di conferma dell'amministratore e tace della nomina e della revoca solo perché, dopo aver rinviato (sull'inizio del 1° comma) agli articoli precedenti, non vuole ripetere quanto ha già detto nell'art. 1129 1° e 2° comma". Dello stesso avviso anche G. Terzagò, *Il Condominio, Trattato teorico-pratico*, Milano, III ed., 423.

(7) Cass., Sez. II, 29 luglio 1978, n. 3797; Cass., Sez. II, 5 gennaio 1980, n. 71; Cass., Sez. II, 4 maggio 1994, n. 4269; la spesso citata Trib. Monza 19 febbraio 1986, in *Arch. loc. e cond.*, 1986, 284 ss.

(8) Cass. 29 luglio 1978, n. 3797, cit.

(9) In questa *Rivista*, 2009, 601-602.

(10) R. Viganò, *Nomina e conferma dell'amministratore*, cit., 32.

vendo lo stesso avere sempre piena fiducia da parte dell'assemblea dei condomini (11).

È quindi sempre necessario il passaggio assembleare per legittimare formalmente l'amministratore nelle sue piene funzioni.

### La *prorogatio imperii*

L'esclusione della conferma tacita dell'amministratore nell'inerzia dell'assemblea non va poi confusa con l'istituto della *prorogatio imperii* intesa come volontà tacita dei condomini di mantenere nell'incarico l'amministratore.

Nella giurisprudenza della Suprema Corte è frequentemente riportata la seguente massima: "In tema di condominio negli edifici, la "*prorogatio imperii*" dell'amministratore - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministrazione - si applica in ogni caso in cui il condominio rimanga privo dell'opera dell'amministratore e, quindi, non solo nelle ipotesi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina (12).

Invero come risulta dalle motivazioni della sentenza n. 4531 del 27 marzo 2003 della Corte di cassazione, l'istituto della *prorogatio imperii* è fondato non solo "sulla presunzione di conformità della *prorogatio* alla volontà dei condomini" ma anche sull'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore e rileva la sua utilità anche nei casi di dimissioni e revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina.

L'istituto tende così a sopperire ad una temporaneamente mancata di valida espressione dell'assemblea sulla conferma o nomina del nuovo amministratore al fine di non privare il condominio della rappresentanza dei suoi interessi verso i terzi e nello stesso tempo, assicurare i terzi sul potere di rappresentanza *ex lege* dell'amministratore attualmente in quella funzione (13).

Se così non fosse i terzi che volessero proseguire una lite o iniziare un giudizio contro i condomini dovrebbero provvedere alla nomina del curatore speciale *ex art. 65 disp. att. c.c.*

Le massime della giurisprudenza vanno quindi interpretate nel senso che la "presunzione di conformità alla volontà dei condomini" è collegata all'interesse che il legislatore ha che il condominio non

(11) Per Cass. 5 gennaio 1980, n. 71: "In tema di condominio negli edifici, l'art. 1136 quarto comma cod. civ., sulle maggioranze necessarie al fine della nomina dello amministratore, trova applicazione tanto nel caso di 'prima nomina', quanto in quello di 'conferma' dopo la scadenza del mandato annuale, mentre resta irrilevante, in tale seconda ipotesi, la circostanza che l'amministratore medesimo abbia a lungo continuato ad esercitare le sue funzioni, per inerzia dei condomini nel sollecitare detta deliberazione, stante la non configurabilità di un rinnovo dello incarico in forma tacita".

(12) Cass., Sez. II, 30 ottobre 2012, n. 18660; Cass., Sez. II, 27 marzo 2003, n. 4531. In tema di condominio di edifici, l'istituto della "*prorogatio imperii*" che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che in presenza di fabbricato formato da due scale, ciascuna, con un proprio condominio, l'assemblea per la costituzione di un unico condominio dell'intero fabbricato va a tale stregua, nelle more della nomina del relativo amministratore, considerata correttamente convocata dagli amministratori dei due preesistenti condomini, nonostante l'illegittimità della relativa nomina discenda direttamente ed automaticamente dall'illegittima costituzione dell'assemblea che li ha nominati, per illegittimità della costituzione di separati condomini per le due scale di un medesimo fabbricato; né osta al riguardo il dettato di cui all'art. 66, comma 2, disp. att. c.c., in quanto il potere di convocare l'assemblea da tale norma attribuito a ciascun condomino presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina. Cass., Sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1405. L'i-

stituto della "*prorogatio imperii*" - che trova fondamento nella presunzione di conformità alla volontà dei condomini e nell'interesse del condominio alla continuità dell'amministratore - è applicabile in ogni caso in cui il condominio rimanga privato dell'opera dell'amministratore, e pertanto non solo nei casi di scadenza del termine di cui all'art. 1129, comma 2, c.c., o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o di annullamento per illegittimità della relativa delibera di nomina. Ne consegue che l'assemblea può validamente essere convocata dall'amministratore la cui nomina sia stata dichiarata illegittima non ostando al riguardo il dettato di cui all'art. 66, comma 2, c.c., in quanto il potere di convocare l'assemblea, da tale norma attribuito a ciascun condomino, presuppone la mancanza dell'amministratore, che è ipotesi diversa da quella che si verifica nei casi di cessazione per qualsivoglia causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina.

(13) Si legge in particolare Cass. 25 maggio 1994, n. 5083, ove è scritto: "Ciò premesso, si osserva che il rilievo che l'amministratore possa anche essere nominato con manifestazione di volontà diversa dall'espressa investitura nell'ufficio da parte dell'assemblea non rileva sotto l'aspetto che interessa e che è quello dei rapporti con i terzi, nei cui confronti la nomina del nuovo amministratore che sostituisca il dimissionario, per spiegare efficacia, deve avvenire con una formale deliberazione di nomina del suo successore, nelle forme di cui all'art. 1129/1 c.c., l'unica cioè che possa essere agevolmente e con certezza conosciuta dagli estranei, quando debbano negoziare con il condominio o agire in giudizio nei suoi confronti. Infatti discende dal principio generale della tutela dell'affidamento nei rapporti intersoggettivi che non si possa prescindere dall'emanazione dell'atto formale previsto dalla legge per il conferimento, l'estinzione e la modificazione dei poteri rappresentativi, affinché la sua efficacia possa essere opponibile ai terzi, salvo che non si provi - il che nella specie non è stato nemmeno prospettato - che essi ne fossero a conoscenza".

rimanga privo del suo rappresentante tanto da legittimare una proroga tacita.

La *prorogatio* è sempre collegata ad una manifestazione di volontà dell'assemblea seppur non supportata da una valida delibera.

### Il rinnovo nell'incarico ad amministrare il condominio

Per il fine della nostra indagine è necessario ripercorrere, seppur sinteticamente la costruzione teorica di condominio che negli anni si è via via consolidata grazie ad importanti interventi della Corte di cassazione (14) e della nuova dottrina (15) più autorevole (16).

### La specificità del condominio

Con la sentenza n. 2046/2006 la Corte di cassazione aveva chiarito come: "L'espressione 'condominio' designa il diritto soggettivo di natura reale (la proprietà comune) concernente le parti dell'edificio di uso comune e, ad un tempo, l'organizzazione del gruppo dei condomini, composta essenzialmente dalle figure dell'assemblea e dell'amministratore: organizzazione finalizzata alla gestione delle cose, degli impianti e dei servizi.

La specifica fisionomia giuridica del condominio negli edifici - la tipicità, che distingue l'istituto dalla comunione di proprietà in generale e dalle altre formazioni sociali di tipo associativo - si fonda sulla relazione che, nel fabbricato, lega i beni propri e comuni, riflettendosi sui diritti, dei quali i beni formano oggetto (la proprietà esclusiva e il condominio). Le norme dettate dagli artt. 1117, 1139 c.c. si applicano all'edificio, nel quale più piani o porzioni di piano appartengono in proprietà solitaria a persone diverse e un certo numero di cose, impianti e servizi di uso comune sono legati alle unità abitative dalla relazione di accessorietà".

Il condominio è "un micro sistema connotato da ontologiche deviazioni dalla normativa ordinaria - con un'applicazione residuale di mera gestione delle parti comuni dell'edificio legate da un vincolo di accessorietà materiale e funzionale alle proprietà esclusive site nell'edificio stesso essendo la titolari-

tà giuridica e il patrimonio conservati in capo ai condomini che restano titolari delle stesse cose comuni cui accedono pro quota".

Il condominio allora si può comprendere come un sistema di norme con le loro regole: sistema dei rapporti tra proprietà esclusive e comuni; sistema dell'amministratore; sistema dell'assemblea (17).

Nell'importante pronuncia della Suprema Corte a Sezioni Unite del 2010 sulla legittimazione dell'amministratore a resistere in giudizio (18) è espresso con forza il principio che l'organo principale depositario del potere decisionale è l'assemblea dei condomini e l'essenza delle funzioni dell'amministratore è imprescindibilmente legata al potere decisionale dell'assemblea.

L'assemblea è quindi il centro decisionale delle gestione condominiale come d'altro canto risulta dalla rubrica dell'art. 1135 c.c. "Attribuzioni dell'assemblea" ove poi, al primo comma, espressamente enuncia: "Oltre a quanto è stabilito dagli articoli precedenti, l'assemblea dei condomini provvede:". Nel "sistema condominio" che ha una sua particolare "specificità" la gestione delle cose, impianti e servizi comuni trova forza, legittimazione e valenza giuridica nell'assemblea, parte del "microcosmo" condominio finalizzato a tutelare gli interessi dei singoli.

Dal sistema dell'assemblea, attribuzioni e maggioranze si deve partire per verificare se il "rinnovo" per egual durata dell'amministratore nel suo incarico è automatico, tacito, scalzando l'assemblea da una sua principale attribuzione (art. 1135, n. 1, c.c.) ovvero il rinnovo è una conferma *ex lege* dei poteri che è comunque conforme alla volontà dell'assemblea, seppur espressa con una maggioranza minore di quella prevista dall'art. 1136, comma 4, c.c. e permette così quella continuità di gestione e di rappresentanza che ben hanno evidenziato le sentenze della Cassazione sulla *prorogatio*.

Rinnovo che permette l'agire nei pieni poteri dell'amministratore si baserebbe così su una fonte legislativa (art. 1129, comma 10, c.c.) e non su un proroga tacita.

Le costruzioni basate sulla "proroga tacita" non ci convincono (19).

(14) Tra gli interventi più importanti: Cass., Sez. II, 7 luglio 2000, n. 9096; Cass., SS.UU., 31 gennaio 2006, n. 2046; Cass., SS.UU., 8 aprile 2008, n. 9148.

(15) R. Girino, *Condominio negli edifici*, in *Dig. disc. priv.*, 1988; Id., *Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, 8, *Proprietà*, Tomo II. R. Viganò, *Condominio negli edifici. Il condominio negli edifici*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, 8, *Proprietà*, Tomo II, II ed.

(16) N. Izzo, *Parziarietà delle obbligazioni contrattuali del*

*condominio: prime applicazioni, qualche disapplicazione e un probabile contrasto con il diritto vivente*, in *Giust. civ.*, 2009, I, 1831.

(17) R. Girino e R. Viganò, *op. cit.*, nt. 14.

(18) Cass., SS.UU., 6 agosto 2010, n. 18331.

(19) *Contra*: S. Fogliani, *Rinnovo tacito per l'amministratore*, in *Lex 24*, del 20 marzo 2013, per il quale la norma pur prevedendo comunque l'incarico annuale, intende che il rinnovo tacito. "Salvo che i condomini manifestino una volontà contra-

Così argomentando si verrebbe a sveltire, in primo luogo, quanto disposto dall'art. 1135, n. 1), c.c. sulle attribuzioni dell'assemblea e cioè che essa provvede alla "riconferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione".

In secondo luogo, coordinando questa disposizione con il chiaro disposto che l'amministratore "dura in carica un anno" e che l'amministratore deve convocare l'assemblea annualmente per le delibere di cui all'art. 1135 c.c. (art. 66 disp. att. c.c., quindi anche sulla sua riconferma) si evince come il senso della nuova norma sul rinnovo dell'incarico sia quello di comunque richiede l'espressione di volontà dell'assemblea e se la maggioranza dei presenti e almeno la metà del valore dell'edificio non è raggiunta esso è riconfermato nell'incarico *ex lege* per un altro anno (e così via) e non per proroga tacita.

L'assemblea deve essere sempre chiamata ad esprimersi sulla nomina.

Il senso, piuttosto, è quello di escludere l'indiscriminato ricorso anche di un solo condomino al Tribunale per la nomina dell'amministratore qualora la delibera non ottenga il *quorum* previsto dall'art. 1136, comma 4, c.c. che è poi lo stesso intento del legislatore che prima di far decidere al Tribunale sulla nomina del rappresentante per gli edifici in supercondominio (art. 67, comma 3, disp. att. c.c.)

diffida i condomini a provvedervi entro un congruo termine.

### In conclusione

La tesi che ho cercato qui di dimostrare sul rinnovo si contrappone, allo stato, alla interpretazione, sembra univoca dei primi commentatori che propendono per il rinnovo tacito nell'incarico ad amministrare il condominio e ciò fino a revoca espressa da una maggioranza qualificata. Ovvero esso rimane in carica per due anni e la nomina può essere messa all'ordine del giorno dell'assemblea alla scadenza del secondo anno.

Così facendo, a mio avviso, si stravolge prima di tutto l'impianto originario dell'istituto che non mi sembra mutato, specialmente per la centralità delle attribuzioni dell'assemblea che, per la specificità del condominio, per quel "microcosmo" indicato dalla dottrina, assume e riassume i poteri gestori delle cose, impianti e servizi comuni, qual è anche quello dell'amministratore.

Il legislatore, a mio avviso, con una tecnica di redazione poco corretta e confusionaria ha voluto superare la difficoltà della conferma con lo stesso *quorum* della nomina prevedendo sì un *quorum* minore, ma comunque sempre espressione di una manifestazione di volontà dei condomini.

---

ria a tale rinnovo. In sostanza se l'assemblea condominiale non approvi una delibera di 'diniego di rinnovazione' (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni)". Nel fascicolo, *Documenti24, La Riforma del Condominio: la sintesi delle novità e tutti i testi*, a cura di Mauro Meazza, *Lex 24*, 21 novembre 2012, 11, è apoditticamente riportato che "l'amministratore resterà in carica senza la necessità di riconfermarlo ogni anno". A. Scarpa, in *L'Amministratore, speciale condominio*, dicembre 2013, 15: "Avendo abbandonato nel corso dei lavori parlamentari la soluzione che avrebbe portato al 'raddoppio da uno a due anni della durata in carica dell'amministratore' (...), la Ri-

forma del 2012 all'art. 1129, comma 10, c.c., stabilisce che rimane ferma la durata comunque annuale dell'incarico di amministratore, sebbene lo stesso, in mancanza di dimissioni da parte di quest'ultimo o di revoca proveniente dall'assemblea, s'intende tacitamente rinnovato, alla scadenza, per un nuovo periodo minimo di legge. Come in ogni contratto di durata (secondo il principio generale espresso negli artt. 1597, 1677, 1899 c.c.)". Dello stesso avviso P. Petrelli, *L'amministratore di condominio e le novità introdotte dalla legge di riforma sul condominio n. 220 dell'11 dicembre 2012*, in *Giur. it.*, n. 7/2013.