

Il rinnovo nell'incarico dell'amministratore di condominio con pieni poteri anche se la conferma non ottiene il quorum di cui all'art. 1136 II e IV co. c.c.

Corte d'Appello di Venezia, sezione seconda, 14 gennaio 2015 Pres.rel. Tosatti; A. Amm R.D. sas (avv.ti Barbieri, D'Anza) c. Condominio G. (avv.ti Alvigini, Mazza)

..Omissis..

Motivi della decisione

Ed, 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”.

Pertanto, anche a riguardo al disposto dell'art.1135 c.c., oltre che alla normativa ex art.1129 c.c., si deve (...) ritenere che sia possibile ricorrere al Giudice per la nomina di un amministratore, solo qualora, il condominio sia affatto sprovvisto, con esclusione (...) ^[1] così dei casi come (...) comunque di un legittimo amministratore in carica (...); tanto più che per costante giurisprudenza tale istituto è destinato ad operare anche nei casi di revoca o annullamento della delibera di nomina.

Il rinnovo nell'incarico dell'amministratore di condominio con pieni poteri anche se la conferma non ottiene il quorum di cui all'art. 1136 II e IV co. c.c.

di Maurizio Voi

Le Corti iniziano a pronunciarsi sulle questioni di diritto condominiale all'indomani della riforma dell'antico istituto con la legge 220/12 e siamo lieti che la nostra impostazione sulla nomina e/o conferma dell'amministratore così come novellata dal legislatore all'art. 1129 10° co. c.c., sia stata accolta dalla Corte d'Appello di Venezia con l'ordinanza depositata il 14.1.2015 nella causa RG: 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”.

Ritenendo, con riferimento agli art. 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.

¹ Tra parentesi le parti illeggibili dell'originale ordinanza della Corte che è scritta a mano.

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 2° comma 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 10° co. 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.

Il Problema ^[2].

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

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 dieci, 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 quarto comma 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 ^[3], da un contratto di mandato, come ora anche esplicitamente indicato dal 15 comma dell'art. 1129 c.c.

² 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, pag.79 e ss, edizione Anaci Roma; consultabile in: http://www.anaciroma.it/images/documento/dossier-139_14-x-sito.pdf

³ 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

Ma d'altro canto però 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 ^[4] 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 della 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 ^[5] 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 ^[6], 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 ^[7].

La nomina e la conferma dell'amministratore condominiale nella giurisprudenza e nella dottrina. Esclusione della conferma tacita.

Nella vigenza degli ora novellati art. 1129 – 1135 c.c. la conferma nell'incarico di amministratore era considerata una nuova nomina e dunque andava deliberata dall'assemblea regolarmente costituita con il quorum della maggioranza dei condomini presenti che rappresentavano almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1136 4° comma c.c.)^[8].

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 servizi 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."

⁴ R. Viganò: Nomina e conferma dell'amministratore condominiale; un vero o falso problema? In I rapporti tra assemblea ed amministratore del condominio, Giuffrè 2005.

⁵ 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 71,355,399,1119 e 1283.

⁶ Disegno di legge poi trasmesso dalla Presidente della Camera dei Deputati alla Presidenza del Senato il 28.9.2012.

⁷ 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. op. cit., nota 2.

⁸ G.Branca, Comunione. Condominio negli edifici, Zanichelli, 6 ed. pag. 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 rinvio (sull'inizio del 1° comma) agli articoli precedenti, non vuole ripetere

Anche per la giurisprudenza pressoché univoca 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. ^[9]

Si è sempre affermato come 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. ^[10]

Recentemente si è posta in contrasto con tal univoco orientamento la sentenza del Tribunale di Roma, sez.V, 15 maggio 2009 n.10701 ^[11] secondo la quale "La maggioranza prevista dall'art.1136, 4 comma c.c. è applicabile all'ipotesi di nomina iniziale ma non a quello di conferma successiva dell'amministratore di condominio, non trattandosi di casi di identica scelta del rappresentante amministratore".

Come già aveva lucidamente osservato il Viganò ^[12]: "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 compiere 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 I comma 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 (II comma).

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

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

quanto ha già detto nell'art. 1129 1° e 2° comma". Dello stesso avviso anche G. Terzago, *Il Condominio, Trattato teorico-pratico*, Giuffrè, 3 ed. pag.423.

⁹ Cass. Civ. Sez. II, 29.7.1978 n.3797; Cass. civ. sez. II, 5.1.1980, n.71; Cass. Civ. Sez. II, 4.5.1994 n.4269; la spesso citata Trib. Monza 19.2.1986 in Arch. Loc. e Cond. 1986 p.284 e ss.

¹⁰ Cass. 29.7.1978 n.3797 cit

¹¹ In Immobili e Proprietà 9/2009 p.601 -602

¹² R. Viganò, *Nomina e conferma dell'amministratore*, op. cit. pag.32

costitutivo della maggioranza del capitale sociale), mentre in seconda convocazione (art.2369 c.c.) la maggioranza qualunque sia il valore del capitale rappresentato.

E' 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 dovendo lo stesso avere sempre piena fiducia da parte dell'assemblea dei condomini.
[13]

E' 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, secondo comma, cod. civ. o di dimissioni, ma anche nei casi di revoca o annullamento per illegittimità della delibera di nomina^[14].

¹³ Per Cass. 5.1.1980 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.

¹⁴ Cass. civ. Sez. II, 30-10-2012, n. 18660; Cass. civ. Sez. II, 27-03-2003, 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, secondo comma, 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 condominii, 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, secondo comma, 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

Invero come risulta dalle motivazioni della sentenza 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 ^[15].

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 rimanga privo del suo rappresentante e non a se stante 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

causa del mandato dell'amministratore o di illegittimità della sua nomina. Cass. civ. Sez. II, 23-01-2007, n. 1405
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, secondo comma, cod. civ., 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, secondo comma, cod. civ., 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.

¹⁵ Si legge in particolare Cass.25.5.1994 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."

interventi della Corte di cassazione^[16] e della nuova dottrina^[17] più autorevole, tra i quali, Nunzio Izzo^[18] a cui questo convegno è oggi dedicato in suo onore.

La specificità del condominio.

Con la sentenza 2046/06 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 cod. civ. 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”.

Per Nunzio Izzo 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 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^[19].

Nell’importante pronuncia della Suprema Corte a sezioni unite del 2010 sulla legittimazione dell’amministratore a resistere in giudizio^[20] 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:”.

¹⁶ Tra gli interventi più importanti: Cass. civ. sez. II, 7.7.2000 n.9096; Cass. civ. Sez. Unite, 31-01-2006, n. 2046; Cass. civ. sez. un. 8.4.2008 n.9148.

¹⁷ R. Girino: Digesto delle discipline privatistiche, 1988, voce Condominio negli edifici; Il condominio negli edifici, in Trattato di diritto privato, diretto da P. Resigno, 8, Proprietà, Tomo secondo. R. Viganò Condominio negli edifici; Il condominio negli edifici, in Trattato di diritto privato, diretto da P. Resigno, 8, Proprietà, tomo secondo, seconda edizione.

¹⁸ 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

¹⁹ R.Girino e R. Viganò, op. cit., nota 14

²⁰ Cass. civ. sez. un., 6.8.2010 n.18331

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 4 comma 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, 10 comma c.c.) e non su un proroga tacita.

Le costruzioni basate sulla “proroga tacita” non ci convincono^[21].

Così argomentando si verrebbe a svelire, 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 4 co. c.c. che è poi lo stesso intento del legislatore che prima di far decidere al Tribunale sulla nomina del rappresentate per gli edifici in supercondominio (art.67 3 co. disp. att. c.c.) diffida i condomini a provvedervi entro un congruo termine.

²¹ Contra: S.Fogliani, Rinnovo tacito per l’amministratore, in Il Sole 24h, del 20.3.2013, per il quale la norma pur prevedendo comunque l’incarico annuale, intende che il rinnovo è tacito. “Salvo che i condomini manifestino una volontà contraria 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, Il Sole 24 ore 21.11.2012, pag.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, pag.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 Riforma 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 art. 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 Giurisprudenza Italiana, 7/2013.

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 da Nunzio Izzo, 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 di comunque sempre espressione di una manifestazione di volontà dei condomini.

Maurizio Voi