

## DURATA DELL'INCARICO E RINNOVO "EX LEGE"; POTERI E COMPENSI IN ASSENZA DI CONFERMA DALL'ASSEMBLEA

A dieci anni dall'approvazione della Legge 11.12.2012, n. 220 ("Modifiche alla disciplina del condominio negli edifici", pubblicata nella Gazzetta Ufficiale 17 dicembre 2012, n. 293) ed entrata in vigore il 18.6.2013, non sono ancora del tutto risolti i dubbi interpretativi connessi alle novità introdotte dal legislatore. Giova qui soffermarsi su un duplice aspetto significativo della disciplina del rinnovo dell'incarico dell'amministratore del condominio: la durata dell'incarico e il suo rinnovo ex lege (ossia, senza una delibera formale dell'Assemblea), e il regime del compenso e dei poteri dell'amministratore nel periodo di rinnovo (in assenza quindi della predetta delibera). Le norme di riferimento

Le norme di riferimento si rinvencono nell'art. 1129, commi 8, 10 e 11, del Codice Civile, secondo cui (comma 8) "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condòmini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi", (comma 10, primo periodo) "L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata", e (comma 11) "La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condòmino, nel caso [di gravi comportamenti inadempienti]".

La recente sentenza di Sassari

L'occasione di questo approfondimento ci è fornita dalla pubblicazione di una (discutibile) sentenza del Tribunale di Sassari (n. 1114/2022, del 4.11.2022), in margine a una controversia tra un amministratore di condominio "nominato con ultima delibera il 10.10.2016 (nella quale era stato stabilito il compenso di euro 1.540,00 per l'esercizio 2016/2017)", e poi, in assenza di ulteriori delibere di nomina o conferma, formalmente revocato con delibera assembleare del 12.3.2018, in ragione di una gestione ritenuta non soddisfacente.

L'amministratore chiedeva liquidarsi il compenso anche per l'annualità di rinnovo tacito (esercizio 2017/2018) successiva a quella oggetto di nomina espressa (esercizio 2016/2017); il condominio, dal canto proprio, riteneva che nulla fosse dovuto all'amministratore, poiché per l'esercizio 2017/2018 non vi era alcuna delibera di nomina. Orbene, il Tribunale di Sassari ha ritenuto che la norma di riferimento fosse l'art. 1129, comma 10, CC, che prevede che l'incarico dell'amministratore abbia durata annuale e si intenda rinnovato per uguale durata: la sentenza, inoltre, precisa che "il legislatore non ha anche posto un limite temporale a detto sistema di rinnovo tacito annuale e men che meno voluto che questo operasse per una sola altra annualità, come sostenuto dal condominio; pertanto, il solo limite alla continuazione dell'attività dell'amministratore in carica è dato dalle sue dimissioni o dalla sua revoca, cui è dedicato il successivo comma 11.

Tale meccanismo tende a evitare vuoti nella gestione che si protrae senza soluzione di continuità fino a intervento dell'assemblea, senza che, dunque, vi sia necessità (come nella previgente disciplina) di un'ulteriore nomina annuale con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 CC. Logica conseguenza è che nel caso in esame, continuando a seguire ordinariamente la gestione del condominio, non può affermarsi che fino al marzo del 2018 [l'amministratore] abbia operato solo per le urgenze e senza diritto ad ulteriori compensi".

L'orientamento dominante

L'interpretazione offerta dal Tribunale di Sassari si pone in contrasto con l'orientamento giurisprudenziale dominante, secondo il quale occorre interpretare la norma in questione non solo secondo il criterio letterale (esaminando cioè le parole che compongono la norma), ma anche del criterio sistematico (esaminando il contesto della legge nella quale quella norma viene inserita), del criterio storico legato all'intenzione del legislatore (ad esempio, esaminando le relazioni di accompagnamento della legge, o valutando i lavori parlamentari precedenti all'approvazione di

essa), del riferimento alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe (cosiddetta "interpretazione analogica"), e infine dei principi generali dell'ordinamento (perché ogni singola norma è parte di un complesso normativo più ampio, appunto l'ordinamento giuridico, e con esso deve "convivere" in sintonia).

Un solo anno di proroga?

In questa prospettiva, si ritiene che la delibera assembleare conferisca all'amministratore un incarico di durata non superiore a un anno e, in assenza di nuova delibera, il periodo di "prorogatio imperii" (ossia, di proroga legale del potere dell'amministratore) è fissato dalla legge in un solo (ulteriore) anno; in altri termini, e per numerose concorrenti e condivisibili ragioni, si ritiene che, in assenza di una nuova delibera dell'assemblea, l'incarico dell'amministratore cessi ex lege alla scadenza del primo (e unico possibile) anno di proroga.

In primo luogo, occorre osservare come la legge 11.12.2012, n. 220, che ha introdotto significative modifiche nella disciplina del condominio, ha introdotto con riferimento alla figura dell'amministratore una disciplina assai stringente, volta a risolvere i numerosi problemi che nei decenni precedenti si erano manifestati: ad esempio, il caso di un condominio nel quale i partecipanti, dopo avere nominato un amministratore (con la maggioranza qualificata che, anche prima della riforma, era comunque necessaria), non riuscissero a trovare un accordo per la sua sostituzione, sicché l'amministratore, benché ormai sprovvisto della "fiducia" dell'assemblea, tuttavia restava in carica di anno in anno perché quest'ultima non riusciva a formare quella nuova maggioranza necessaria per nominare un sostituto.

La riforma del condominio, dunque, è intervenuta su questo problema con un duplice strumento: da un lato, imponendo che l'incarico abbia durata (solo) annuale, con un rinnovo di un (solo) altro anno (art. 1129, comma 10, CC); dall'altro, scoraggiando lo stesso amministratore dal permanere in siffatta condizione di "proroga", perché, ai sensi dell'art. 1129, comma 8, CC, "alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto [...] a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi", sicché, in assenza di remunerazione, sarà interesse dello stesso amministratore in "prorogatio" ottenere una delibera assembleare che lo nomini espressamente e approvi per l'anno in corso il preventivo relativo ai suoi compensi: infatti, il comma 14 dell'articolo in commento espressamente prevede che "L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"; e ancora, il comma 2 del medesimo articolo prevede che "Contestualmente all'accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore" è tenuto a compiere una serie di attività, anche dichiarative, che sono del tutto incompatibili con una proroga di anno in anno, e senza limiti.

La discussione in Parlamento

Ma v'è di più: nel corso dei lavori parlamentari per l'approvazione della legge di riforma del condominio, era stata da taluno proposta che la durata in carica dell'amministratore fosse ampliata da uno a due anni, ma il Parlamento ha respinto questa proposta di emendamento. Per tali ragioni (di interpretazione letterale, di quella sistematica e secondo l'intenzione del legislatore) deve desumersi non solo che l'intenzione del legislatore sia stata quella di impedire il consolidamento con proroghe tacite di mandati di amministrazione eccessivamente lunghi, e deve anche concludersi che la cessazione dell'incarico operi automaticamente in caso di mancata espressa nomina (confermativa) del precedente amministratore, e non solo nel caso in cui l'assemblea abbia deliberato di dare la disdetta al vecchio amministratore ma, contemporaneamente, abbia omesso di procedere alla nomina del nuovo.

La proroga tacita non è vista con favore

Sotto altro, e definitivo, profilo si deve considerare come l'ordinamento italiano vede con disfavore la proroga tacita dei contratti già in essere, a meno che non vi siano particolari esigenze di tutela di un soggetto cosiddetto "debole": si pensi ai contratti di locazione, in cui la parte debole viene

individuata nell'inquilino, e in favore del quale sono apprestati strumenti specifici di rinnovo tacito del contratto, ma con una formulazione (il contratto di locazione non abitativa si "rinnova tacitamente di sei anni in sei anni" o "di nove anni in nove anni"), con una formulazione molto diversa da quella in tema di condominio.

Per le ragioni indicate, non può che concludersi che il rapporto di mandato tra il condominio ed il suo amministratore debba ritenersi, allorché sia spirato il primo anno di nomina espressa, possa rinnovarsi ex lege solo per un ulteriore anno, con i limiti di poteri in capo all'amministratore, e comunque senza diritto a compenso.