LA CESSAZIONE DELL'INCARICO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO



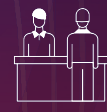
ANACI
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari
Sede Provinciale di
ROMA

SPECIALE DOSSIER CONDOMINIO

Duferco Energia

ENERGIA PER IL TUO CONDOMINIO

DAL 2010, UNA **CERTEZZA** NELLA CONSULENZA ENERGETICA
PER GLI STUDI DI AMMINISTRAZIONE.



+16.000
STUDI DI AMMINISTRAZIONE
IN PORTAFOGLIO CLIENTI



+160.000
POD
+500 GWh
VOLUMI EE



+110.000
CONDOMINI
IN FORNITURA



+16.000
PDR
+260 Msmc
VOLUMI GAS

Con una rete di oltre **100 Business Partner**,
Duferco Energia propone soluzioni per le **forniture di Energia Elettrica e Gas** agli **studi di amministrazione** condominiale
e ai loro stabili in **tutta Italia**.

I **Business Partner Duferco Energia** offrono ai propri clienti:



UN CONSULENTE ENERGETICO
dedicato alle forniture energetiche
degli studi di amministrazione.



GESTIONE DEL CREDITO
personalizzata in base alle esigenze
degli studi di amministrazione.



CONVENZIONI
con le principali associazioni
di categoria a livello nazionale
e locale.



FATTURE CHIARE
puntuali e predisposte
per ogni sistema gestionale.

RICHIEDI UNA CONSULENZA
consulenza.amministratori@dufercoenergia.com

DUFERCO ENERGIA S.P.A. - Via Paolo Imperiale 4, 16126 Genova - dufercoenergia.com

SOMMARIO

- Prefazione
  di Rossana De Angelis . . . . . pag. 3

- Condomini bloccati se la Legge priva l'amministratore
  dei poteri necessari
  di Edoardo Riccio . . . . . pag. 5

- Compendio sentenze sulla cessazione dell'incarico
  di Carlo Patti . . . . . pag. 7

- Ill nodo gordiano dell'amministratore di condominio
  di Gisella Casamassima . . . . . pag. 13

- Ordinanza n. 7247 del 26/03/2026 della Corte di Cassazione:
  nullità della nomina dell'amministratore e prorogatio
  di Maurizio Voi . . . . . pag. 24

- L'amministratore, i condòmini e i fornitori
  nel "limbo" dell'incertezza del diritto
  di Francesco Pellicanò . . . . . pag. 29

- Della "cessazione" e del mistero della prorogatio
  di Ferdinando della Corte . . . . . pag. 41

Prefazione

di Rossana De Angelis *

Ci sono questioni che possono appassionare i giuristi e restare confinate nelle aule di giustizia, nelle riviste specialistiche, nei convegni.

Questa non è una di quelle.

La cessazione dell'incarico dell'amministratore, la prorogatio, il rinnovo, la permanenza o meno dei poteri non sono esercizi di teoria del diritto. Perché, mentre noi discutiamo sul significato di una parola, il condominio continua a vivere.

Le bollette arrivano. Gli stipendi vanno pagati. Gli impianti devono funzionare. I fornitori devono sapere chi può ordinare un intervento e chi può pagarli. Le scadenze fiscali non aspettano. Una perdita d'acqua non consulta la Cassazione prima di rompere una colonna.

Ed è precisamente qui che nasce il problema.

Le più recenti pronunce della Corte di Cassazione hanno progressivamente ristretto i poteri dell'amministratore cessato, fino a limitarne l'attività ai soli atti urgenti e indifferibili, senza diritto ad ulteriore compenso. Il percorso giurisprudenziale non è stato neppure lineare: alla sentenza n. 14039/2025 è seguita la diversa apertura della n. 424/2026, per arrivare poi all'ordinanza n. 7247/2026 e alle successive pronunce del giugno 2026.

Il punto, però, non è stabilire se queste sentenze siano giuridicamente raffinate.

Il punto è capire che cosa succede il giorno dopo, dentro un condominio vero.

Ed è qui che, a mio avviso, una parte della giurisprudenza perde di vista la realtà che pretende di regolare.

Perché l'amministratore non è più, ammesso che lo sia mai stato, semplicemente qualcuno al quale viene affidato un mandato e che, scaduto il termine, posa la penna e se ne va. Oggi gestisce rapporti bancari, fiscali, assicurativi, tecnici, contrattuali, lavoristici; coordina manutenzioni, sicurezza, impianti, contenzioso, fornitori e dipendenti.

E allora la domanda diventa molto semplice: chi amministra il condominio mentre il diritto decide chi può amministrarlo?

Perché qui si arriva al paradosso: un amministratore che perde i poteri gestori e la rappresentanza ma che, nello stesso tempo, conserva l'obbligo di intervenire per evitare pregiudizi agli interessi comuni. Un soggetto al quale si dice, in sostanza: non puoi più amministrare, ma attento a ciò che accade se non amministri.

E il problema non riguarda soltanto lui.

Riguarda i condòmini. Riguarda i lavoratori. Riguarda le imprese. Riguarda i professionisti. Riguarda le banche. Riguarda la Pubblica Amministrazione. Riguarda tutti coloro che ogni giorno entrano in rapporto con quella piccola, complicatissima comunità che chiamiamo condominio.

Per questo trovo francamente riduttivo liquidare le critiche a questo orientamento come una battaglia di categoria degli amministratori.

Non abbiamo bisogno di difendere una categoria. Abbiamo bisogno di difendere un sistema che funzioni.

L'Italia vive in condominio.

E quando le regole del condominio diventano incerte, l'incertezza non rimane dentro gli studi degli amministratori: entra nelle case di milioni di persone.

Forse, allora, prima di costruire principi perfetti sulla carta, bisognerebbe ogni tanto scendere dagli scranni ed entrare in un'assemblea di condominio. Vedere cosa accade quando non si raggiunge una maggioranza, quando nessuno vuole assumersi una responsabilità, quando c'è una scadenza il giorno dopo, quando si rompe un impianto, quando un dipendente deve essere pagato e quando il fornitore domanda, molto banalmente: «Chi può decidere?»

Questo dossier nasce per questo.

Non per contestare una sentenza perché non ci piace. E nemmeno per sostenere che gli amministratori debbano avere poteri senza limiti.

Nasce per mettere sul tavolo una contraddizione che non possiamo più ignorare: non si può pretendere continuità, responsabilità e professionalità e, contemporaneamente, costruire un sistema nel quale non sia sempre chiaro chi abbia il potere di garantire quella continuità.

La giurisprudenza interpreta le leggi. È il suo compito.

Ma quando interpretazioni diverse producono conseguenze così profonde sulla vita quotidiana di milioni di cittadini, spetta al legislatore fare finalmente il proprio: scrivere norme chiare. Regole chiare sulla durata dell'incarico, sul rinnovo, sulla cessazione, sui poteri, sulle responsabilità e sui compensi.

Perché alla fine possiamo chiamarla *prorogatio imperii*, *renovatio*, cessazione dell'incarico o riesumare un'altra espressione latina.

Ma il problema è molto meno elegante e assai più concreto: il condominio, semplicemente, non può smettere di funzionare.

■

* Direttore Responsabile Dossier Condominio
Presidente ANACI Roma
VicePresidente Nazionale ANACI

Condomini bloccati se la Legge priva l'amministratore dei poteri nescessari

di Edoardo Riccio *

Il Convegno Giuridico organizzato dalla sede ANACI di Roma ha, sin dalla sua prima edizione, il grandissimo pregio di porre sul tavolo l'esame di questioni di grande concretezza, utili per l'amministratore, per i professionisti del Condominio e, non ultimi, per i condòmini che dovranno beneficiare della preparazione di coloro che saranno incaricati di gestire il loro edificio.

L'evento del 2026 ha al centro una questione dibattutissima: la limitazione dei poteri dell'amministratore in caso di cessazione dell'incarico e mancata nomina del nuovo professionista. Le numerose sentenze della Cassazione (a volte anche in contrasto tra loro) e di merito evidenziano le criticità di una norma che, sin da subito, è apparsa incompleta e non adatta al dato reale della gestione del condominio.

Può infatti accadere che il nuovo amministratore non venga nominato nel momento in cui si verifica la cessazione dell'incarico del precedente professionista in quanto l'assemblea non riesce a raggiungere il quorum necessario per poter deliberare. Oltre al mancato accordo dei condomini sul nominativo del professionista, molte volte questo fatto si verifica per una non sufficiente presenza dei condomini all'assemblea. In tale ipotesi possono trascorrere mesi prima che l'assemblea (o il Tribunale) riesca a nominare il nuovo amministratore. In questo periodo il precedente professionista può dare corso solo alle attività urgenti.

La questione è di grande attualità in quanto riguarda decine di migliaia di condominii all'anno. Lo studio della materia è utile a tutela dei condòmini stessi in quanto un amministratore sprovvisto di poteri non è in grado di operare nell'interesse dei propri clienti che, benché continuino a restare tutelati per gli atti che possono recare pregiudizio, non possono evitare un forte rallentamento per tutte quelle attività che, invece, urgenti non sono. Si pensi, ad esempio, alla manutenzione programmata che, in quanto non pregiudizievole se non vi è il rischio di perimento, deve necessariamente attendere la nomina del nuovo amministratore, non rientrando nelle attribuzioni del professionista cessato dall'incarico il potere di sottoporre all'assemblea l'approvazione delle opere e gli incarichi alle imprese.

Tali criticità sono di fatto confermate anche da due Disegni Di Legge pendenti entrambi in Senato (n. 1816 che vede quale primo firmatario il Senatore Paolo Tosato della Lega e n. 1905 che vede quale unico firmatario il Senatore Roberto Rosso di Forza Italia) aventi ad oggetto la modifica della disciplina del condominio negli edifici, assegnati entrambi alla 2ª Commissione del Senato. In entrambi viene proposta la modifica dell'articolo 1129 comma VIII codice civile che disciplina questa materia.

ANACI, in sede di audizione in Senato, ha suggerito una modifica ancor più incisiva alla norma in esame, tenendo conto delle varie realtà, a tutela dei condominii che, in attesa della nomina del nuovo amministratore, non possono vedere sospesa la propria gestione.

■

* Direttore del Centro Studi Nazionale ANACI

Compendio sentenze sulla cessazione dell'incarico

di Carlo Patti *

E' inammissibile per carenza di interesse la domanda di revoca dell'amministratore già cessato dall'incarico.

Cass.II, Sent.26 maggio 2025 n.14039

La questione concerne l'ammissibilità della domanda giudiziale di revoca di amministratore già cessato dall'incarico.

Con il provvedimento in rassegna la Corte di cassazione, seconda sezione civile, ha quindi risolto la questione interpretativa, molto controversa nel contenzioso di merito, enunciando il seguente principio di diritto: *"[i]n tema di condominio negli edifici, è inammissibile, per carenza di interesse, la domanda dell'assemblea o di ciascun condomino, ex art. 1129 comma 11 cod. civ., diretta ad ottenere la revoca dell'amministratore cessato dall'incarico per la decorrenza di due anni dalla nomina, essendo questi tenuto, ai sensi dell'ottavo comma dello stesso articolo, soltanto ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi".*

Nella motivazione della Sentenza il supremo Collegio, in linea con Cass.SS.UU. n.20957/2004, afferma che la revoca giudiziale dell'amministratore di cui agli artt.1129 co.11 e 64 d.a.c.c., costituisce un procedimento eccezionale e urgente (improntato a rapidità, informalità ed officiosità), sostitutivo della volontà assembleare, suscettibile di risolvere prima del tempo il rapporto di mandato tra i condomini e l'amministratore, che trova giustificazione soltanto nell'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela (superiore a quella dei singoli condomini e dei diritti dell'amministratore) ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

In base all'art.1129 co.10 c.c., decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico, l'amministratore cessa dalla carica in maniera automatica, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare, e vengono meno i suoi poteri gestori. In tale evenienza, l'art.1129 co.8 c.c. prescrive che l'amministratore cessato dalla carica debba consegnare tutta la documentazione in suo possesso, relativa al condominio e ai condomini, ed eseguire le attività

urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi.

Secondo la Corte, la drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, induce ad escludere, per i condomini, la necessità, la possibilità e, in chiave processuale, l'interesse a chiedere la revoca dell'amministratore con il procedimento di volontaria giurisdizione delineato dall'art. 1129 comma 11 c.c.

Piuttosto, quando i condomini sono più di otto - come dispone il primo comma dello stesso articolo - se l'assemblea non vi provvede, la nomina del nuovo dell'amministratore può essere chiesta al giudice.

La Corte di Cassazione recupera il concetto di *prorogatio imperii*?

Corte di Cassazione, Sent.08 gennaio 2026 n.424

In questa interessante recentissima pronuncia il Supremo Collegio sembra andare in contrasto con l'indirizzo prevalente della giurisprudenza, che nega ormai, stando alla lettera del'art.1129 comma 8 cod.civ., l'ultrattività dei poteri gestori dell'amministratore il cui mandato sia venuto meno per decorso del periodo di rinnovo.

In sostanza l'interpretazione di legittimità e di merito sostiene che al termine del proprio mandato, l'amministratore cessato non abbia più possibilità di amministrare il condominio, salvo il dovere di compiere gli atti urgenti necessari ad evitare il verificarsi di un pregiudizio irreparabile.

In tale evenienza l'uscente non ha diritto ad ulteriore compenso per l'attività prestata.

Sotto tale profilo, la Corte di Cassazione si era espressa, nel giugno 2025 con la pronuncia n. 14039 stabilendo il principio che sembra porre fine ad ogni contrasto, ancorchè difficile da realizzare nella pratica corrente: "*La drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina, induce ad escludere, per i condomini, la necessità, la possibilità e, in chiave processuale, l'interesse a chiedere la revoca dell'amministratore con il procedimento di volontaria giurisdizione delineato dall'art. 1129 comma 11 c.c.".*

Tale pronuncia, resa all'esito di un contrastato procedimento di revoca giudiziale, ha quindi affermato che non sussiste interesse alla revoca nei confronti dell'amministratore "scaduto", stante il venire meno di ogni suo potere gestorio.

La pronuncia in commento sembra invece affermare il contrario quando statuisce che "*all'amministratore, decaduto dalla carica o dimissionario, permangono, fino al momento della sua sostituzione, tutte le attribuzioni proprie dell'amministratore di condominio, come indicate nell'art. 1130 cod. civ.; questa cosiddetta* ***prorogatio dei poteri non è né limitata al tempo strettamente necessario alla fase di trapasso dal vecchio al nuovo amministratore, né circoscritta alle facoltà e funzioni proprie di una gestione interinale****, correlata alla finalità di assicurare il detto trapasso, perché quelle funzioni che il codice civile elenca al suindicato art. 1130 sono se-*

lezionate dallo stesso legislatore quali essenziali ed imprescindibili per la vita normale ed ordinaria del condominio stesso".

Le reazioni a tale *dictum* sono ancora in fase di elaborazione e di studio, ma non possiamo fare a meno di notare che i primi contributi vanno nettamente in senso critico alla decisione in argomento,

confermando che l'amministratore cessato dal mandato ha l'obbligo di svolgere gratuitamente le sole attività urgenti limitate alle prestazioni strumentali susseguenti alla scadenza del rapporto e legalmente tipizzate secondo un criterio di urgenza. Una volta cessato il mandato si apre, in sostanza, una fase meramente esecutiva delle norme di legge nella quale l'amministratore non ha diritto ad ulteriore compenso.

L'amministratore cessato alla scadenza del mandato non rinnovato dall'assemblea può compiere solo gli atti urgenti e non ha diritto al compenso.

Cassazione sez.II, Ord.26-03-2026 n.7247

In tema di condominio degli edifici, l'amministratore di condominio, alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni, ai sensi dell'art. 1129, comma 8, c.c., come modificato dalla l. 220 del 2012 - non applicabile né ai rapporti giuridici esauritisi prima della sua entrata in vigore né a quelli sorti anteriormente ancora in vita - non può continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta, essendo tenuto ad eseguire, al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, le sole attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore. (Nella specie, la S.C. ha confermato la decisione del giudice di appello che aveva escluso il compenso in favore di un amministratore, scaduto dall'incarico il 27 settembre 2012, prima dell'entrata in vigore della nuova disciplina).

Il Supremo Collegio, nell'esaminare le acquisizioni succedutesi nella giurisprudenza, hanno evidenziato come, già prima della riforma del 2012, autorevoli opinioni dottrinali escludevano l'operatività dell'istituto della prorogatio nei confronti dell'amministratore di condominio, fondata su una presunzione di conforme volontà dei comproprietari dei beni condominiali, dal momento che tutti i settori interessati dalla applicazione di questo istituto avrebbero peculiarità stridenti rispetto al rapporto amministratore/assemblea dei condomìni.

Ed infatti, nell'ambito del diritto pubblico, peraltro solo ove previsto dalla legge, esso si collega inevitabilmente alla necessità di tutelare l'interesse pubblico, da cui dunque deriva il principio di continuità dell'operare degli organi amministrativi oltre che di immedesimazione organica del funzionario dell'ente. Si tratterebbe, dunque, di una investitura ex lege e non avente fondamento negoziale.

D'altra parte, precisa la Corte, le esigenze di continuità gestionale tra la cessazione dell'incarico e la nomina del nuovo amministratore, sarebbero già adeguatamente contemplate dal legislatore, il quale, nel co. 8 dell'art. 1129

c.c., fa espresso riferimento al dovere di quest'ultimo di porre in essere le attività urgenti funzionali alla tutela degli interessi comuni e, peraltro, le medesime esigenze di tutela della continuità gestionale potrebbero essere tutelate considerandosi la possibilità di ricorrere al procedimento di nomina giudiziale dell'amministratore. D'altra parte, qualora la disposizione fosse interpretata nel senso di riconoscere all'amministratore cessato dalla carica la permanenza di tutti i poteri previsti dal codice, il co. 8 dell'art. 1129 c.c. risulterebbe sostanzialmente privo di utilità giuridica. In tale prospettiva, inoltre, non troverebbe alcuna plausibile giustificazione la previsione secondo cui, nel periodo successivo alla cessazione dell'incarico, l'amministratore non avrebbe diritto ad alcun compenso, essendo difficile comprendere per quale ragione il legislatore avrebbe escluso ogni corrispettivo a fronte dello svolgimento di attività coincidenti con quelle proprie dell'ufficio.

Alla luce di quanto sinteticamente esposto, resta priva di qualsiasi fondamento normativo o negoziale l'applicabilità del regime di prorogatio imperii, poiché il mandato si estingue con la scadenza annuale dell'incarico conferito, operando, a tutela degli interessi residui, l'espressa disposizione di legge (il co. 8 dell'art. 1129 c.c.).

Secondo l'impostazione dell'ordinanza n. 7247/2026 in rassegna, tra l'amministratore cessato dall'incarico ed i partecipanti alla comunione verrebbe a delinearsi un nuovo rapporto ex lege, nel quale residuerebbero, in capo al primo, solo obblighi di tutela dell'interesse comune, sopperendo alla temporanea carenza di un nuovo contratto di mandato mediante l'esecuzione di attività urgenti e senza diritto ad alcun compenso.

La Cassazione conferma: l'amministratore in c.d. "prorogatio" esegue solo gli atti urgenti e non ha diritto a compenso

Cassazione, Sent.26 giugno 2026 n.21883

Cassazione Sent. 27 giugno 2026, n. 22005

Il Supremo Collegio consolida e rafforza il proprio indirizzo interpretativo, confermando che quando viene meno il mandato dell'amministratore, per scadenza o dimissioni, i suoi compiti sono limitati al compimento dei soli atti urgenti, in ogni caso senza diritto ad alcun compenso.

Con le due pronunce in rassegna la corte di Cassazione si è riportata all'indirizzo già nettamente espresso con le precedenti n.7247/2026 e 14039/2025, ponendo in ulteriore minoranza la pronuncia n.424/2026 che pure aveva aperto uno spiraglio alla protrazione dei poteri in capo all'amministratore scaduto o dimissionario.

Nel merito della prima pronuncia, 21883/2026, la Cassazione ha ritenuto che l'amministratore in c.d. "prorogatio" non possa validamente conferire procura per intraprendere un giudizio di appello.

Nella seconda, 22005/2026, la S.C. ha ritenuto che l'amministratore già dimissionario non abbia poteri rappresentativi e dunque non possa gestire il condomino, nè convocare l'assemblea.

Nella sostanza, la Corte si pronuncia alla luce dei propri precedenti, da ultimo Cass. n. 7247/2026, secondo la quale, a seguito delle modifiche introdotte dalla legge n. 220/2012, l'amministratore, alla cessazione dell'incarico per la scadenza del termine di durata, o per la revoca o le dimissioni, ai sensi dell'art. 1129 comma 8 c.c., non può continuare ad esercitare tutti i poteri previsti dall'art. 1130 c.c., né ha più diritto ad alcun compenso per l'attività ulteriormente svolta, è tenuto unicamente "ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni", intese, queste ultime, come le attività urgenti che non possono essere differite, senza danno o pericolo, in attesa della nomina assembleare o giudiziale del nuovo amministratore.

A voler ritenere fondata l'ipotesi della "prorogatio", tale soluzione contrasta con numerosi dati testuali.

In primo luogo, sotto il profilo sistematico, contrasta con la previsione, contenuta nell'art. 1129 commi 2 e 14 c.c., secondo la quale, contestualmente all'accettazione della nomina, come ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore deve comunicare i propri dati e i propri recapiti, nonché specificare analiticamente, a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso, e ciò in quanto la prorogatio sine die varrebbe ad eludere tali vincoli, imposti dalla legge a ogni rinnovo annuale dell'incarico; in secondo luogo contrasta con l'art. 1130 n. 7) c.c., che impone l'annotazione in apposito registro del verbale di nomina dell'amministratore, escludendo pertanto una rappresentanza conferita dai condòmini per *facta concludentia*; infine contrasta con l'art. 1129 comma 8 c.c., che limita le competenze dell'amministratore cessato alle sole "attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni", con ciò intendendo che l'amministratore cessato può compiere solo le attività che devono essere espletate senza ritardo e che non possono essere differite senza danno o pericolo, per le quali dunque non si può attendere che l'assemblea o il giudice, in sostituzione della prima, provvedano alla nomina del nuovo amministratore o all'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune.

■

* Avvocato, consulente legale ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento



SERVIZI DI INGEGNERIA INTEGRATA

- SALUTE E SICUREZZA NEI LUOGHI DI LAVORO
- PREVENZIONE INCENDI
- PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA
- PROGETTAZIONE IMPIANTISTICA
- ENERGIA E AMBIENTE
- INDAGINI STRUMENTALI

www.conteapartners.it

Il nodo gordiano dell'amministratore di condominio

di Gisella Casamassima*

Le recenti sentenze della Corte di Cassazione in merito alla interpretazione di una serie di norme che riguardano il Condominio impongono una riflessione seria sulla qualità del prodotto legislativo e sulle conseguenze, drasticamente devastanti sul sistema sociale, di interpretazioni - forse pure corrette da un punto di vista giuridico – ma, a mio parere, contrarie alla logica del sistema e del modello istituzionale.

La responsabilità non è della Magistratura (o meglio soltanto della Magistratura); è principalmente del moderno Legislatore. Per due motivi fondamentali: il primo è che il prodotto dell'attività legislativa non sempre è qualitativamente valido; il secondo è che, anche quando si ha contezza che una norma è scritta male e provoca incertezze o peggio discrasie rispetto al sistema, si fanno aggiustamenti che creano ulteriori problemi anziché risolverli. E qui gli esempi potrebbero essere infiniti: dalla contabilizzazione del calore al 110%.

E però qui interessa il caso della legge 220/12 che – partorita dopo un lunghissimo travaglio – ha scardinato alcune certezze che nel tempo si erano stratificate per effetto dell'interpretazione della Magistratura ed ha creato non pochi problemi PRATICI oltre che sistematici, che si proponeva invece di risolvere.

La Magistratura poi - specialmente ultimamente – ci ha messo del suo, con interpretazioni - a mio parere - creative, non sempre in sintonia con il tenore letterale delle norme. Interpretazioni apparentemente scaturenti come logici ed imprescindibili corollari di principi informativi del sistema, principi affermati però come assiomi (per loro natura non dimostrati), senza valutare gli esiti deflagranti rispetto alla certezza dei rapporti e alla struttura del sistema.

Ultimo tra i vari esempi possibili la sentenza 7247 del 26/03/2026.

"2.3.1. - Questa Corte, con la sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025, ha limpidamente desunto dalla inequivoca portata precettiva dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. una "*drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati al maturare del biennio dalla nomina*".

L'asserita inequivoca portata precettiva da cui si parte è che la legge è fatta CONTRO l'Amministratore e che a questi vada impedita ogni autonomia e iniziativa, rendendolo un servo muto, però con infinite responsabilità e doveri. In sostanza, per dirla in maniera pomposa, una figura di garanzia senza poteri ma solo responsabilità e, in parole povere, il capro espiatorio per qualsiasi situazione, privo di tutela a tutti i livelli.

E questo, purtroppo, senza accorgersi che se l'Amministratore non ha poteri e non può lavorare, il danno maggiore non è per l'Amministratore:

è per i Condòmini, che lui rappresenta;

è per il Condominio, che è una realtà sociale rilevantissima anche sotto il profilo economico;

è per i terzi, che per i motivi di cui sopra hanno rapporti giuridici da tutelare;

è per i fornitori: che per i motivi di cui sopra hanno rapporti economici da tutelare;

è per i dipendenti: che per i motivi di cui sopra hanno interessi e diritti da tutelare;

è per la certezza dei rapporti in generale e quindi PER LA GIUSTIZIA E PER LO STATO DI DIRITTO, con buona pace anche dell'impatto sul sistema giudiziario, sempre più coinvolto in beghe condominiali.

Siamo proprio sicuri che sia stata questa l'intenzione del legislatore della riforma, richiamata all'art. 12 delle preleggi in tema di **Interpretazione della legge**? Cioè siamo sicuri che il legislatore volesse rendere INCERTI i rapporti giuridici che girano intorno al settore CASA, con tutte le conseguenze che ne derivano?

Vero è che si può argomentare come argomenta la Cassazione; ma è anche vero che si può argomentare diversamente. E infatti i Tribunali e altre compagini di Cassazione lo hanno fatto. Perciò quella inequivoca portata precettiva desunta limpidamente dal testo dell'ottavo comma dell'art. 1129 cc, non è per nulla affatto inequivoca e limpida. Perché - ed è questo il nodo fondamentalmente dal quale scaturisce tutto il resto – non è affatto pacifico il significato della parola "cessato" che va interpretata in modo tale che tutta la costruzione possa tenersi in piedi e non apoditticamente decontestualizzata.

Una interpretazione diversa da quella assunta dalla Cassazione che si sta recentemente consolidando è possibile e secondo me è parimenti e forse maggiormente rispondente ai criteri generali di interpretazione delle norme, che partono dal tenore letterale per allargarsi al sistema, senza attribuire a norme specifiche caratura superiore a quelle generali e soprattutto senza vanificare altre norme poste a garanzia dello stato di diritto. Basterebbe leggere le norme scevri da una apparente volontà sanzionatoria nei confronti dell'Amministratore, che traspare inequivocabilmente tra le righe delle varie pronunce.

Su questo punto dobbiamo trovare menti acute non di ANACI ma al di fuori ANACI che supportino e favoriscano letture alternative, altrettanto giuridicamente valide e sostenibili, come dimostrano che sia possibile i già esistenti contrasti tra le varie pronunce della stessa Cassazione, per non parlare delle altre

Magistrature che – a differenza della Cassazione - devono risolvere i casi concreti che le norme intendono regolare, anche se non sempre in maniera lineare.

Si prenda ad esempio la nomina dell'Amministratore di Condominio.

Prima della riforma – in sintonia con il sistema – si aveva un Professionista che presentava la sua offerta per amministrare un Condominio; un'Assemblea che la valutava e se del caso la accettava e il contratto era perfettamente concluso nel momento in cui il proponente veniva a conoscenza dell'accettazione dell'offerta. Come in tutti i contratti nel nostro ordinamento.

La riforma ha invece introdotto un ulteriore fantasioso momento per la conclusione del contratto e cioè il momento in cui il proponente, conosciuta l'accettazione della proposta da parte dell'Assemblea, a sua volta accetta l'accettazione della sua proposta stessa.

Detta così sembra poco rilevante e invece è molto rilevante, perché senza l'accettazione da parte del nominato non si ha perfezionamento del contratto, con tutto quello che ne deriva.

E allora, poiché l'accettazione è atto ricettizio, può farsi l'accettazione per atti concludenti o ci vuole un atto formale? E chi è il soggetto che può validamente ricevere a nome del Condominio o dei Condòmini la comunicazione dell'accettazione del nuovo Amministratore? Il vecchio Amministratore? Forse, ma il vecchio Amministratore una volta cessato può soltanto compiere gli atti urgenti; e quali sono gli atti urgenti? la ricezione dell'accettazione dell'incarico del nuovo Amministratore è atto urgente? Evidentemente no.

Però, se si accoglie l'interpretazione del concetto di "cessazione" che qui si caldeggia, ossia termine dell'ufficio per effetto del subentro di altro soggetto, allora la cosa è semplice: l'Amministratore sostituito mantiene intatti i suoi poteri di rappresentanza e di capacità gestoria ordinaria fino al momento in cui il nuovo soggetto nominato abbia accettato e quindi il nuovo contratto si sia perfezionato (cosa che può succedere anche parecchio tempo dopo la delibera di nomina, per i motivi più svariati non necessariamente dipendenti dall'Amministratore sostituito). DA QUEL MOMENTO e solo da quel momento l'ex amministratore è definitivamente CESSATO e si producono quindi le conseguenze di cui all'8^ comma dell'art. 1129 cc con la "*drastica compressione dei poteri gestori dell'amministratore, pressoché annullati* e senza diritto al compenso".

Se d'altra parte è vero che la nomina del nuovo Amministratore fa venir meno la presunzione della volontà dell'Assemblea di proseguire nel rapporto, è anche vero che fino al perfezionamento del nuovo rapporto occorre NECESSARIAMENTE riconoscere al vecchio Amministratore una prorogatio dei poteri – non limitata agli atti urgenti – ma tale che impedisca il pregiudizio degli interessi della compagine. Tra cui - ad esempio - la rappresentanza ai fini del ricevimento di atti ricettizi e di notifiche di qualsiasi genere.

Al di fuori di questo quadro lineare, si è sostenuto che la comunicazione dell'accettazione debba essere fatta ALL'ASSEMBLEA: già ma l'Assemblea chi la può convocare per comunicare l'accettazione del nuovo Amministratore? E poi si può convocare una Assemblea, con tutto ciò che questo comporta, solo per comunicare che l'Amministratore di cui l'Assemblea ha accettato la proposta ha a sua volta accettato l'accettazione della sua proposta stessa?

Allora mandiamo l'accettazione dell'incarico a TUTTI I CONDÒMINI: e già ma l'accettazione ai Condòmini come la si manda se il nuovo Amministratore non li conosce perché non ha ancora avuto le consegne (perché finché non comunica l'accettazione non è neanche formalmente Amministratore)? E quindi può o deve l'Amministratore uscente predisporre e dare le consegne al nuovo Amministratore nominato se questi non abbia prima formalizzato (con le modalità che come sopra non si sa quali debbano essere) la sua accettazione?

Allora si suggerisce di risolvere il problema precisando nell'offerta che la stessa vale come accettazione esplicita qualora accettata da parte dell'Assemblea, di fatto cioè vanificando il valore dell'accettazione stessa da esprimersi in un momento SUCCESSIVO alla nomina da parte dell'Assemblea; tanto valeva lasciare le cose come stavano prima della riforma.

Questi problemi sono certamente il frutto di una pessima formulazione della norma; sarebbe bastato dire: "l'Amministratore nella sua offerta di Amministrazione DEVE specificare – a pena di nullità della nomina -…..." anziché dire "Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico" . Ma sono anche frutto della resistenza ad aprirsi a interpretazioni della norma secondo il significato letterale delle parole, non necessariamente con intento vessatorio verso l'Amministratore.

A questo tema e con lo stesso spirito critico verso assiomi della Cassazione, possiamo affiancare il tema della CONFERMA.

La Cassazione nel tempo ci ha abituati all'idea che nomina e conferma abbiano lo stesso valore e quindi si equivalgano sotto il profilo delle maggioranze deliberative.

Da un punto di vista letterale i due lemmi hanno un valore e un significato tutto diverso.

Dalla Treccani:

NOMINARE

Assegnare qualcuno a un ufficio, a una carica, a un grado, a una funzione, ecc., di solito seguendo un procedimento o una prassi ben definiti e nelle prescritte forme: *è stato nominato ispettore in seguito a concorso*; *n. una commissione di esperti*; *n. i proprî rappresentanti*.

CONFERMARE Mantenere qualcuno nella carica, nella posizione in cui era, nei privilegi di cui godeva (cioè con lo stesso sign. di *riconfermare*): *è stato confermato nei suoi diritti*; *il ministro lo ha confermato nell'incarico*

Il Legislatore del 1942, accorto e ben formato, aveva previsto all'art. 1129:

"Quando i condòmini sono più di quattro, l'assemblea nomina un amministratore.

….omissis…

L'amministratore dura in carica un anno e può essere revocato in ogni tempo dall'assemblea"…omissis…

La nomina e la cessazione per qualunque causa dell'amministratore dall'ufficio sono annotate in apposito registro".

All'art. 1135 aggiungeva:

*"Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti, (*quindi oltre alla nomina e alla revoca che ha già regolato ndr*) l'assemblea dei condòmini provvede:*

alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;… omissis…".

Ne consegue che la "conferma" ha una valenza DIVERSA dalla nomina, altrimenti non avrebbe avuto senso prevederla in questo articolo come AGGIUNTA a quanto già normato prima!

La riforma ha sciattamente provveduto alla rielaborazione di alcune norme: in particolare il 1129 che diventa:

"Quando i condòmini sono più di otto, se l'assemblea non vi provvede, la nomina di un amministratore è fatta dall'autorità giudiziaria su ricorso di uno o più condòmini o dell'amministratore dimissionario…omissis…".

L'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per eguale durata.

L'assemblea convocata per <u>la revoca o le dimissioni</u> delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore.

La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina… omissis".

Poi all'art. 1135 lascia invariato: *"Oltre quanto è stabilito dagli articoli precedenti,* (quindi OLTRE alla nomina e alla revoca che ha già regolato ndr) *l'assemblea dei condòmini provvede:*

alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione;… omissis…".

Quindi sia ante riforma sia ancora oggi, a stare al testo della norma, la conferma ha una valenza DIVERSA dalla nomina.

E questo è dimostrato anche dalla lettura e interpretazione dei successivi articoli sulle maggioranze:

l'art. 1136 recita: " *L'<u>assemblea</u> in prima convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino i due terzi del valore dell'intero edificio e la maggioranza dei partecipanti al condominio.*

Sono valide le deliberazioni approvate con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

Se l'assemblea in prima convocazione non può deliberare per mancanza di numero legale, l'assemblea in seconda convocazione delibera in un giorno successivo a quello della prima e, in ogni caso, non oltre dieci giorni dalla medesima. L'assemblea in seconda convocazione è regolarmente costituita con l'intervento di tanti condòmini che rappresentino almeno un terzo del valore dell'intero edificio e un terzo dei partecipanti al condominio. La deliberazione è valida se approvata dalla maggioranza degli intervenuti con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio"

Quindi, a meno di specifiche eccezioni appositamente previste per particolari situazioni QUESTA è la norma generale da applicare a qualsiasi delibera.

UNA delle specifiche eccezioni è il 4^ comma dello stesso articolo 1136, che recita:

"Le deliberazioni che concernono la nomina e la revoca dell'amministratore … omissis … devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma del presente articolo".

Quindi la nomina e la revoca, non la conferma. E siccome la norma speciale non è estensibile anche ad altre fattispecie, non si vede da dove si sia desunto il principio di diritto affermato dalla Cassazione che equipara la conferma alla nomina, con la conseguenza che non valgono per la conferma le regole generali in tema di maggioranze in prima e in seconda convocazione e specificatamente in questa ultima la maggioranza cosiddetta "semplice" (maggioranza degli intervenuti che rappresenti un terzo dei millesimi).

D'altra parte, milita a favore della tesi della conferma come atto diverso dalla nomina, agevolata dal ridotto quorum, la presentazione del rendiconto annuale all'Assemblea – che oltre a rappresentare la doverosa sottoposizione cadenzata al mandante del frutto del lavoro per suo conto svolto dal mandatario nel periodo - diventa elemento di valutazione dell'operato dell'amministratore nel suo complesso ai fini della conferma. Infatti, se per due anni l'amministratore veniva meno a questo obbligo era revocabile, come oggi lo è se non presenta il rendiconto entro 180 gg dalla scadenza dell'esercizio contabile. Il che dovrebbe far riflettere sul fatto che se l'Amministratore è ANCORA revocabile, vuol dire che è validamente in carica, come ha egregiamente in questo caso fatto rilevare Cassazione (ex multis n. 14039/2025).

Resta dunque dimostrato che anche questa assimilazione tra nomina e conferma è un ASSIOMA assunto dalla Cassazione come unica e possibile interpretazione a cui credo abbiamo tutti fatto acquiescenza per troppo tempo, anche se – con l'introduzione della legge 220/2012, nella lettura da me propugnata in tema di durata dell'incarico di Amministratore di cui parlerò dopo - il tema potrebbe apparire superato, venendo meno la necessità stessa che l'Assemblea si pronunci sulla conferma (ancorché l'istituto non sia stato espressamente abrogato solo per sciatteria, come non è stato abrogato per sciatteria l'art. 71 dacc, che fa espresso rinvio all'Associazione nazionale dei proprietari di fabbricati non più esistente, tra l'altro richiamando un comma sbagliato, perché riferito al vecchio testo del 1942).

Infatti, se si assume – come io assumo – che per l'Amministratore sia ormai prevista una durata annuale, con rinnovo legale di anno in anno sine die, sino a diversa delibera di REVOCA e NOMINA del successore da parte dell'assemblea o per intervento dell'autorità giudiziaria ove previsto, non c'è bisogno di alcuna conferma.

E veniamo dunque al tema della durata dell'incarico, che è quello che maggiormente mi sta a cuore. Si parta dal presupposto che l'Amministrazione di un Condominio non è un contratto avente ad oggetto una prestazione che si esaurisce in un determinato periodo, né ha uno scopo specifico, che una volta conseguito si può dire che il contratto sia estinto per compimento dell'affare, come si vorrebbe ex adverso richiamando la disciplina del mandato (art. 1722 c.c.), sottovalutando che quella disciplina è applicabile solo in via residuale.

L'Amministrazione di un condominio è ormai un contratto tipizzato dalla legge (dalle leggi 220/14; 4/2013 per citarne alcune), che prevede da parte

dell'Amministratore una prestazione professionale che si estrinseca nella rappresentanza legale dei partecipanti con riferimento ai beni comuni e in una serie di atti continui e ripetuti nel tempo e che non si interrompe alla scadenza dell'anno di durata dell'incarico, sebbene sia stabilito l'obbligo di rendiconto periodico. E' dunque un contratto di durata, non ad esecuzione periodica, ma ad esecuzione continuata. Fattispecie in cui il rinnovo automatico costituisce la regola, cui fa eccezione la possibilità di disdetta (l'esempio classico è la locazione o il conto corrente bancario).

Potremmo dire che è un contratto che assorbe in sé i tratti di un rapporto professionale fiduciario, destinato per sua natura a svolgersi su un lungo periodo, non essendo circoscritto al compimento di un singolo affare, bensì alla gestione ripetuta e continua dei beni e servizi comuni che sono IMMANENTI al fabbricato stesso e funzionali alla migliore utilizzazione dei beni privati. La funzione dell'Amministratore non cambia anche se possono cambiare nel tempo i singoli partecipanti e i singoli servizi ed è ritenuta ESSENZIALE tanto che è obbligatoria nei condomini dove si contano più di 8 condòmini.

Se dunque le cose NELLA REALTA' stanno così, se cioè l'Amministratore ha una funzione tanto importante da renderla obbligatoria e con la legge 220/12 si sono voluti introdurre anche specifici requisiti morali e di formazione inziale e periodica, qual è l'esigenza di rendere precario un rapporto che invece ha bisogno di stabilità e certezza?

Nella vecchia versione del codice, era previsto che l'Amministratore durasse in carica un anno e che al termine di ogni esercizio contabile presentasse il rendiconto. Se per due esercizi consecutivi non presentava il rendiconto, poteva essere revocato. Ma d'altra parte non si poteva liberare di un Condominio se non si fosse prima nominato un successore (proprio in ragione della necessità della sua presenza).

La giurisprudenza aveva persino individuato l'istituto della prorogatio per sopperire ad una serie di possibili problematiche del rapporto. Prima fra tutte, la mancata nomina di un successore in caso di dimissioni, o il mancato raggiungimento del quorum per la nomina o la conferma.

Cioè, la presenza di un Amministratore in carica era ritenuta essenziale alla vita del Condominio per garantire certezza nei rapporti e continuità gestoria ancorché - come si diceva un volta - per la sola ordinaria amministrazione, dimenticando che l'Amministratore è sempre in carica solo per l'ordinaria amministrazione.

La straordinaria amministrazione, infatti, è riservata alla competenza dell'Assemblea. Ma una volta assunta la delibera, secondo maggioranze qualificate specifiche per ciascun tipo di atto, spetta comunque all'Amministratore eseguirla (art. 1130 cc), il che rientra nelle sue ordinarie mansioni.

Su questo si potrebbe aprire altro specifico dibattito richiamando anche l'art. 1708 cc che recita: *"Il mandato generale* (come potrebbe essere senz'altro quello dell'amministratore con riferimento ai beni e interessi condominiali) *non comprende gli atti che eccedono l'ordinaria amministrazione, se non sono indicati espressamente.* E siccome è espressamente previsto che l'am-

ministratore debba ESEGUIRE le deliberazioni dell'assemblea, senza distinzione tra quelle aventi contenuto di ordinarietà o straordinarietà, si dovrebbe poter argomentare che l'esecuzione delle delibere – di tutte le delibere – rientra nell'ordinaria amministrazione.

Ma torniamo alla prorogatio: non è che la necessità che aveva spinto la Magistratura ante riforma a prevedere questo istituto, cioè la necessità di garantire certezza nei rapporti e continuità gestoria, sia venuta meno oggi; anzi, l'importanza economica dei servizi gestiti dall'Amministratore IMPONE ancora di più presenza e stabilità dei rapporti con i condòmini; con i dipendenti; con i fornitori; con il fisco e le istituzioni in genere.

La legge 220/12, che aveva come scopo dichiarato quello di formalizzare gli aspetti della normativa che negli 80 anni trascorsi dalla data di emanazione del Codice civile erano stati cristallizzati dalla giurisprudenza, su questo specifico argomento della continuità e certezza dei rapporti ha fatto un passo epocale: ha previsto sì la durata annuale del mandato, per scadenzare l'obbligo di rendicontazione e per impedire gli effetti perversi (risarcimento danni) dell'eventuale revoca ad nutum, sempre garantita ai Condòmini; ma ha previsto anche il rinnovo ope legis per egual periodo (senza specificazioni e in particolare non solo per un altro anno), in modo tale da non avere mai soluzione di continuità nell'ufficio, che è previsto come obbligatorio (sopra gli 8 condòmini, cioè praticamente quasi sempre).

E però, mentre con l'introduzione della legge 220/12 (per quanto farraginosa in alcuni passaggi) e ancora più con la immediatamente successiva legge 4/2013 emanata da parte dello stesso medesimo legislatore, si valorizza e si rende più regolamentata e più definita la figura dell'Amministratore e del contratto che lo lega alla compagine condominiale (ancorché - o forse proprio perché - la si sottopone a requisiti e formalità più stringenti), contestualmente la Cassazione tende ad imbrigliare la figura e a renderla più fragile e incapace di rappresentare gli interessi di quella stessa collettività.

Cosa questa che, per quanto abbiamo sopra già detto, va CONTRO la logica del sistema e gli interessi dei soggetti tutti coinvolti.

Quando l'art. 1129 8^ comma parla di "cessazione", per dirla con le parole della Cassazione (mi scuso fin d'ora per il reato di lesa maestà) può limpidamente desumersi dall' inequivoco significato delle parole, che ci sia stato un **fatto imprescindibile e definitivo** che ha messo fine al rapporto. E questo fatto non può essere il mero trascorrere del tempo, atteso che nei contratti di durata – come abbiamo visto – questo elemento non è esclusivamente fondante.

Non solo; poiché ritengo che il contratto di amministrazione condominiale sia ormai un contratto TIPICO e il rinvio al mandato sia solo residuale per le ipotesi NON specificatamente regolamentate, essendo la durata un elemento del contratto perfettamente regolato dal contratto di amministrazione condominiale (dura in carica un anno e si intende rinnovato per egual periodo – si badi bene: non per un solo altro anno, come aveva puntualmente e sagacemente evidenziato Triola a Sabaudia), credo fermamente che il rinvio su questo PUNTO al più generico contratto di mandato non sia possibile.

Né appaiono pregnanti le osservazioni a sostegno della tesi avversa, secondo cui l'ultra vigenza dell'incarico, intesa come prorogatio imperii dagli effetti illimitati o - a maggior ragione - la renovatio di anno in anno sine die **sia incompatibile con altri elementi del sistema**.

Infatti:

1) gli obblighi informativi e di trasparenza imposti dall'art. 1129 c.c., commi 2 e 14, che richiedono una nuova comunicazione dei dati e del compenso ad ogni rinnovo dell'incarico sono regolarmente osservati **e lo sono stati nella prassi di questi oltre 13 anni dall'entrata in vigore della riforma**, semplicemente allegando ad ogni rendiconto (prima e dopo l'assemblea) la tabella dei dati e dei compensi, ovviamente confermati negli importi come da originaria nomina e richiamati su ogni verbale annuale;

2) la corretta annotazione nel registro di nomina e revoca dell'amministratore di cui all'art. 1130 c.c., n. 7 non è inficiata affatto dalla renovatio sine die: infatti la norma recita espressamente: " *sono annotate in ordine cronologico le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore di condominio, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale".* Vuol dire che alla NOMINA viene inserito il dato richiesto. E – eventualmente, se e quando sarà – alla REVOCA (che poi dovrebbe corrispondere alla data della nomina del NUOVO AMMINISTRATORE) verrà inserito il dato richiesto. L'obbligo di annotazione cronologica previsto dall'art. 1130 n.7 è perfettamente rispettato senza tema di smentita.

3) la limitazione dei poteri dell'amministratore cessato di cui art. 1129 c.c., comma 8, alle sole attività urgenti e non differibili, si avrebbe sempre e comunque, alla CESSAZIONE effettiva, che va definita e circostanziata, come si è sopra cercato di fare, definendo meglio gli ATTI URGENTI.

C'è inoltre da precisare che se la SCADENZA determina ipso iure la cessazione di cui all'art. 1129 comma 8, l'Amministratore dovrebbe sottoporre la sua nomina (o conferma) all'assemblea sempre **anticipando** i tempi rispetto al compimento dell'annualità (biennalità) dalla nomina. Il che andrebbe ingiustificatamente a comprimere i tempi di durata del contratto e disancorerebbe totalmente la valorizzazione del suo operato rispetto al momento di presentazione del rendiconto annuale (l'assemblea cioè sarebbe chiamata a confermare un amministratore di cui non si è potuto ancora valutare l'operato attraverso il suo rendiconto).

In conclusione, io ritengo che sia giunta l'ora di sostenere con più forza le ragioni degli Amministratori (anche se – come abbiamo visto – pur essendo essi la categoria maggiormente interessata, non si può dire che siano solo essi gli stakeholders interessati).

Il contratto di amministrazione condominiale delineato dalla legge 220/12 (pur con le sue gravi lacune) non è più infatti assimilabile al semplice contratto di mandato con il quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra.

L'Amministratore condominiale opera in un ambito che travalica i rapporti privatistici tipici del mandato, ricoprendo sempre più la funzione di un UFFICIO PRIVATO avente le caratteristiche e le responsabilità di una prestazione intellettuale (legge 4/13 art. 2: *Ai fini della presente legge, per «professione non organizzata in ordini o collegi», di seguito denominata «professione», si intende l'attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi**, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale**, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile").*

Occorre approcciare la materia con mente aperta e libera da orpelli del passato, accettando una volta per tutte l'ineluttabile verità che l'Amministratore condominiale e immobiliare oggi è nel novero delle PROFESSIONI intellettuali, ancorché non organizzate in Ordini o Collegi (come del resto previsto espressamente dall'art. 2229 cc che recita: "***La legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi*** " a significare che esistono anche professioni intellettuali che non hanno obbligo di iscrizione in albi) - anche se questo - ancora una volta in contrasto con la Cassazione (ricordo lo scontro doloroso a seguito dell'emanazione dell'ordinanza 7874/21) dovesse portare alla rinuncia di apparenti posizioni di maggior tutela (diritto al risarcimento del danno in caso di revoca senza giusta causa).

In conclusione, riaffermo con forza la mia interpretazione della norma:

1) Durata sine die, con renovatio - e non prorogatio – illimitata e con pieni poteri e con pieno diritto al compenso, sino a diversa delibera di REVOCA e NOMINA del successore da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria ove previsto;

2) Prorogatio (con poteri ampi, anche se eventualmente circoscritti, da definire per garantire tutti Condòmini, Amministratori e terzi, ma non senza diritto al compenso) solo laddove alla revoca o alle dimissioni non abbia fatto contestuale seguito la nomina del nuovo Amministratore e comunque fino al perfezionamento del nuovo incarico con l'accettazione del nominato. Si tenga presente che la nomina del successore è un DOVERE dell'Assemblea (*L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alal nomina del nuovo amministratore*" art. 1129 comma 10). Quindi non può farsi ricadere l'inerzia dell'organo deliberativo sull'Amministratore che - seguendo l'interpretazione della Cassazione - rimarrebbe ingiustamente onerato di responsabilità senza diritto al compenso per tutto il tempo necessario alla sostituzione giudiziale in

caso di dimissioni e non avrebbe neppure lo strumento del ricorso al Tribunale in caso di revoca da parte dell'Assemblea;

3) CESSAZIONE con le conseguenze SACROSANTE e limpidamente e univocamente desumibili dall'8^ comma solo e unicamente quando ci sia stata la nomina di un successore che abbia comunicato la formale accettazione a cui il revocato debba dare le consegne entro tempi brevi e senza diritto al compenso, pur dovendo eseguire gli atti urgenti (da definire con esattezza a garanzia dei Condòmini e degli Amministratori).

Mi auguro fortemente che nel prossimo imminente futuro, gli operatori del settore, cioè gli Amministratori, i Giuristi e i Magistrati, forti di questo lungo periodo di rodaggio, con le sue inevitabili contrapposizioni, possano ritrovare, su temi che interessano la moltitudine dei cittadini come quelli che ruotano intorno al bene primario della casa, quella comunità di intenti che sola può condurre alla corretta applicazione della legge, salvaguardando i diritti di tutti.

■

* Direttrice CSP ANACI Roma

Ordinanza n. 7247 del 26/03/2026 della Corte di Cassazione:

NULLITÀ DELLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE E PROROGATIO

di Maurizio Voi *

SPECIALE

LA NULLITÀ TESTUALE DELLA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE PER MANCATA INDICAZIONE DEL COMPENSO CON ESCLUSIONE DELLA POSSIBILITÀ DI UNA SUCCESSIVA SANATORIA DELLA NOMINA STESSA E DEL COMPENSO DA PARTE DI UNA DELIBERA SUCCESSIVA.

L'ordinanza n. 7247 del 26 marzo 2026 della seconda sezione della Corte di Cassa-zione affronta problemi delicatissimi nell'ambito del rapporto amministratore-condominio (condòmini) e, per alcuni aspetti, appare "scollegata" dall'attuale realtà, invero estremamente complessa, della gestione condominiale che ogni giorno i pro-fessionisti del settore devono affrontare.

Al capoverso 2.2 dei motivi di diritto l'ordinanza affronta la problematica della nullità testuale della nomina dell'amministratore per mancata indicazione del compenso, escludendo la possibilità di una successiva sanatoria della nomina stessa e del compenso da parte di una delibera successiva.

Ciò, a stretto diritto, è incontestabile, poiché l'art. 1424 c.c. sulla conversione del contratto nullo indica espressamente che l'originario contratto colpito dalla nullità può produrre solo gli effetti di un contratto diverso che contenga però gli stessi requisiti di sostanza e di forma.

Se la gestione del condominio è basata su un contratto di amministrazione –socialmente tipizzato – non si vede quale altro tipo di contratto, anche atipico, possa "sanare" la grave patologia del rapporto, posto che se la nomina è nulla, e quindi il condominio è sprovvisto di amministratore, quindi o viene indetta una nuova assemblea per la nomina dell'amministratore secondo i canoni dell'art. 1136, comma 2, c.c. con le rigide prescrizioni dell'art. 1129, comma 14, c.c. o – come è detto in un altro passo della ordinanza in commento – la via è quella di rivolgersi al Tribunale.

Così ragionando, nella rigida impostazione codicistica novecentesca sulla differenza tra nullità e annullabilità, appaiono non esserci altre alternative; e allora, anche pochi condòmini che però rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio ma non la maggioranza delle teste (o anche meno, tenuto conto che quasi mai si raggiunge la totalità dei presenti in assemblea), potranno tenere in scacco il condominio e imporre la loro volontà; il che è con-

sentito anche a un solo condomino che, ad esempio, abbia motivi personali di attrito con l'amministratore, poiché, anche se egli non ha impugnato la delibera di nomina nei termini dell'art. 1137 c.c., potrà, in qualsiasi momento, far valere la nullità, con riflessi su molti atti di gestione anche di rappresentanza processuale posti in essere dall'amministratore.

Il tutto onerando il condominio di costi legali non indifferenti per la difesa, a partire dalla mediazione obbligatoria.

Allargando però l'analisi – e non rimanendo ancorati alla rigidità della "nullità assoluta" –, si osserva che sia in dottrina che in rilevanti arresti giurisprudenziali, specialmente in materia contrattuale, nel diritto civile italiano il sistema delle invalidità negoziali, negli ultimi decenni, ha subito una trasformazione che ha messo in discussione i pilastri dogmatici su cui poggiava il Codice Civile del 1942. Al centro di questa evoluzione si colloca la figura della nullità relativa, e più specificamente della nullità di protezione, un istituto che ha modificato la tradizionale dicotomia tra nullità assoluta e annullabilità per rispondere alle esigenze di tutela di soggetti deboli in mercati caratterizzati da asimmetrie strutturali. Così, se nella visione classica la nullità era concepita come una sanzione estrema a presidio di interessi generali, oggi essa si manifesta sempre più come uno strumento duttile, capace di conformare i rapporti privati secondo principi di equità e correttezza, senza necessariamente travolgere l'intero assetto negoziale.

Questa prima considerazione è importante poiché nell'istituto del condominio e, di conseguenza della relativa amministrazione, ciò che va preservato è l'interesse collettivo dei condòmini alla fruizione, conservazione e amministrazione dei beni e servizi comuni. Vi è quindi da chiedersi se la nullità prevista dall'art. 1129, comma 14, c.c. è veramente assoluta a protezione di interessi generali tanto da poter mettere in crisi la gestione del condominio, ovvero è nullità "relativa" o, addirittura, "selettiva".

Nella costruzione del codice del 1942 la nullità era ed è posta a tutela di interessi pubblici ed è intesa come vizio radicale dell'atto, derivante dalla mancanza di elementi essenziali o dal contrasto con norme imperative poste a tutela dell'ordine pubblico. Essa era caratterizzata da inefficacia originaria, legittimazione assoluta, rilevabilità d'ufficio, imprescrittibilità e insanabilità. A questa visione è legata l'argomentazione del punto 2.2 dell'ordinanza in commento e non ammette deroghe.

Se sul fronte opposto dell'invalidità (come categoria generale) il codice prevede l'annullabilità, per cui il contratto è soggetto a convalida, per superare la rigida dicotomia nello sviluppo dei rapporti contrattuali nell'evoluzione economica è emersa la c.d. nullità relativa come una "terza via" che contamina questi due modelli. Essa è "nullità" perché colpisce vizi genetici gravi e reagisce alla violazione di norme inderogabili, ma è "relativa" perché la sua attivazione è rimessa esclusivamente al soggetto protetto, in analogia con il regime dell'annullabilità. È stato analizzato in dottrina che questa ibridazione non è un mero esercizio accademico, ma riflette il passaggio da un ordine pubblico "politico" a un ordine pubblico "economico" e "di protezione", dove l'interesse generale non risiede più solo nel divieto di certi atti, ma nella ga-

ranzia che il processo di formazione del contratto sia libero da abusi di potere negoziale.

Sappiamo poi che la spinta verso la nullità relativa arriva dalla normazione europea; le direttive in materia di consumo, concorrenza e mercati finanziari, per esempio, hanno introdotto una nuova funzione dell'invalidità, cioè quella di correggere le distorsioni del mercato.

In questo quadro, il contraente debole è soggetto da proteggere per il buon funzionamento del sistema economico globale, cosicché il legislatore europeo ha privilegiato la nullità rispetto all'annullabilità per la massima tutela della parte più debole, permettendo a quest'ultima di eccepirla in ogni stato e grado del processo e potendo essa essere rilevata anche d'ufficio dal giudice. In dottrina si è detto che si è passati da una concezione "strutturalistica" della nullità, legata all'assenza di elementi costitutivi, a una concezione "funzionale", legata allo scopo della norma violata.

Autori come Gentili e Scalisi hanno evidenziato come le nullità di protezione rappresentino l'espressione di un nuovo ordine pubblico. Se l'ordine pubblico tradizionale mirava a salvaguardare lo Stato e la collettività dai patti contrari ai valori fondamentali (ordine pubblico politico), l'ordine pubblico di protezione mira a salvaguardare la trasparenza e l'equità degli scambi (ordine pubblico economico). Questo comporta che la violazione di una norma di protezione non è solo un fatto privato tra le parti, ma una lesione di un interesse collettivo alla regolarità del mercato, giustificando così il permanere di tratti pubblicistici come la rilevabilità d'ufficio.

L'impostazione della "nullità relativa", in particolari contesti (come la materia condominiale), finisce per danneggiare la collettività, che vede comunque nell'azione dell'amministratore una utilità di conservazione del proprio patrimonio immobiliare a prescindere dall'approvazione del compenso nel momento della sua nomina, potendo comunque essere ratificato in sede di approvazione del consuntivo.

La giurisprudenza, per evitare questi paradossi, parla di nullità "disponibile" o "interpellata", ove il giudice rileva il vizio, ma ne subordina la dichiarazione alla volontà del protetto. Ciò capita nel diritto bancario o nel codice del consumo.

Si potrebbe allora teorizzare, proprio in materia di diritto condominiale, *in primis* che la nullità di cui l'art. 1129, comma 14, c.c. non sia assoluta, bensì relativa e di protezione di un interesse specifico (*perché l'interesse generale ed economico è la gestione, senza interruzioni dei beni e servizi comuni*) e che essa debba quindi essere eccepita dal condomino in giudizio. Quest'ultimo dovrà quindi essere interpellato se intenda procedere oltre, richiamando il percorso aperto da Corte di Cassazione a Sezioni Unite (nn. 26242 e 26243 del 12 dicembre 2014); ove il soggetto che ha eccepito la nullità intenda procedere, essa assumerà la qualifica di "nullità selettiva" (come per le sentenze del diritto bancario), cioè a protezione del solo condomino che ha contestato la nomina perché priva dell'indicazione del compenso, salvando così gli atti e l'attività posta in essere dall'amministratore, ma proteggendo il condomino che l'ha eccepita con il diritto di non vedersi addebitata la quota parte del compenso.

L'obiettivo perseguito sarebbe quello della stabilità del contratto di amministrazione e del costante controllo dell'attività di gestione, comunque bilanciato dalla protezione degli interessi del singolo.

Al contrario, rimanendo ancorati alla nullità assoluta si finirebbe con uno sbilanciamento degli interessi, compromettendo la collettività.

QUANTO ALLA PROROGATIO IMPERI CON CONSEGUENZE SULL'ATTIVITÀ DI GESTIONE DOVUTA DALL'AMMINISTRATORE, LIMITI E DIRITTO AL COMPENSO.

Non si può non tenere conto dell'interesse della collettività dei condòmini a che un amministratore rimanga in carica, dopo la scadenza del contratto e fin tanto che l'assemblea non si esprima con la valida maggioranza per la nomina di un nuovo amministratore o la ri-nomina dell'amministratore uscente.

Questo interesse appare non essere tenuto in debita considerazione, nello svolgersi nella concretezza della gestione, da parte della Cassazione nel punto 2.3.2 della motivazione.

Perché se non si raggiunge la maggioranza per l'approvazione della nomina vuol anche dire – il che non è stato preso in considerazione – che vi è un interesse della "vera maggioranza", formata anche dai proprietari che non si presentano in assemblea, a che l'attuale amministratore rimanga nelle sue piene funzioni di gestione ordinaria (anche perché le funzioni di gestione straordinaria sono sempre demandate all'assemblea *ex* art. 1135 c.c.); e ormai l'ordinarietà della gestione è così articolata e complessa che non è possibile pensare che, scaduto il termine contrattuale di gestione del professionista, il condominio rimanga paralizzato fin tanto che un condomino (o l'amministratore), investendo i propri denari, ricorra al Tribunale per la nomina di un amministratore giudiziario, con i tempi biblici per la composizione di un collegio che deliberi sul punto.

Tutto ciò è irragionevole, anche a prescindere dal dibattito sulla personalità giuridica del condominio, da cui ci si tiene distanti.

È indubbio, però, che continuare a essere agganciati al dato storico del 1942 e all'inquadramento del condominio come somma dei diritti di proprietà e non come un "ente complesso", ove i singoli cedono parte del loro diritto assoluto di proprietà e quindi di soggettività all'ente e nominano l'amministratore per la tutela dei loro interessi di conservazione e gestione, deve iniziare a far prendere reale coscienza che *ex lege* l'amministratore si sostituisce alla volontà dei proprietari per "la tutela dell'ente complesso", quindi anche dei singoli, assumendone la responsabilità.

Ciò non può non portare a identificare nell'amministratore un organo ma, in ogni caso, ben di più di un semplice rappresentante.

Per molte attività gestionali, inoltre, l'amministratore – come noto – non risponde solo ai proprietari, ma anche allo Stato.

Anche nel condominio è necessaria e ci deve quindi essere la continuità di gestione; oppure vogliamo lasciare, banalizzando, che, rotto il cancello di entrata dell'edificio, i condòmini siano costretti a ricorrere al giudice per la no-

mina di un amministratore che incarichi il manutentore della manutenzione e, nel frattempo, dove c'è, entrare dall'interrato ove sono ubicati i garages? E come la mettiamo per i diversamente abili? Quanto viene a costare quella riparazione, visto che, stando alla giurisprudenza pure citata dall'ordinanza in commento, certo non si tratta di atto urgente e se anche un condomino agisce di propria iniziativa non ha diritto alla ripetizione delle spese, sempre secondo la giurisprudenza (cfr., da ultimo, Cass.19 marzo 2026, n.6629)?

Economicamente, allora, con uno sguardo al dato sociale, la continuità della gestione anche in regime di mancata nomina *ex* art.1136 c.c. è data dalla "maggioranza inversa", sempre *ex* art.1136, ovverosia quella maggioranza che non si è formata in assemblea e palesa una volontà che, ancorché non espressa con la parola, con il comportamento comunica che quell'amministratore va bene.

■

(*estratto da "I quaderni di GIGA" di Agosto 2026 del Centro Studi ANACI Veneto*)

SPECIALE

* Direttore Centro Studi ANACI Veneto

L'amministratore, i condòmini e i fornitori nel "limbo" dell'incertezza del diritto

di Francesco Pellicanò *

PREMESSA

Innanzitutto devo premettere che sono un dottore commercialista e non un giurista: mi limito quindi a considerare le implicazioni operative che alcune norme e una recente pronuncia della Suprema Corte hanno sulla vita reale e professionale. Le seguenti considerazioni sono volte a mettere in luce alcuni pericolosi cortocircuiti burocratici che rischiano di causare gravi ripercussioni operative in ambito condominiale.

In una società le norme devono garantire la convivenza pacifica e la corretta organizzazione sociale, definendo chiaramente i confini di ogni attività, evitando quindi incertezze e il sorgere dei conflitti. Per essere socialmente accettata e ridurre al minimo i contenziosi, la norma giuridica dovrebbe possedere le seguenti caratteristiche:

- **Generalità.** Deve essere rivolta a tutta la collettività o a intere categorie di persone.
- **Astrattezza.** Deve contenere sempre regolamentazioni di situazioni ipotetiche e non riferirsi ad un caso specifico.
- **Positività.** La norma viene emanata dallo Stato secondo precise regole previste dall'ordinamento.
- **Coattività**. Al fine di garantire il rispetto delle norme è necessario prevedere sanzioni, o l'uso della forza legittima da parte dello Stato, in caso di violazione.
- **Bilateralità.** Se la norma attribuisce un diritto ad un soggetto, contemporaneamente deve imporre un dovere o un obbligo a un altro soggetto.

Laddove le norme non fossero chiare e dessero quindi adito a dubbi interpretativi, deve intervenire la giurisprudenza, chiamata a risolvere le eventuali controversie e mantenere l'ordine.

In taluni casi accade che il sistema, apparentemente perfetto, si inceppi, perdendo il contatto con i bisogni della società e finendo col creare nuovi problemi, tradendo in tal modo il fine che l'ordinamento giuridico si propone di raggiungere:

Garantire la convivenza pacifica e l'organizzazione sociale.

Risolvere controversie, tutelare i diritti dei cittadini e mantenere l'ordine nella società.

Analizziamo cosa i cittadini e gli operatori nel mondo condominiale si aspettano dalle norme:

- **Regole precise e fisse per la ripartizione delle spese**: pensiamo a quante volte è cambiata la giurisprudenza sulla ripartizione delle spese di manutenzione dei balconi, e all'infinito contenzioso che questa incertezza ha alimentato e tuttora alimenta.
- **Regole che disciplinano l'assemblea:** eliminando l'inutile incombenza della prima convocazione che di fatto nella realtà non raggiunge mai il numero di presenze necessarie per essere tenuta, rivedere tutti i quorum come quello ad esempio per l'approvazione di nuove tabelle millesimali e altri, che di fatto spesso paralizzano l'assemblea e obbligano il ricorso alla Magistratura.
- **Regole che disciplinano i diritti dei condomini.**
- **Regole che disciplinano i compiti e le attribuzioni dell'amministratore.**
- **Regole chiare per la redazione del rendiconto**: non è mai stato disciplinato in modo preciso, generando un'enorme quantità di contenziosi; ricordiamo infatti l'infinita querelle in magistratura tra criterio di cassa e competenza, tanto che è dovuta intervenire una norma tecnica, la UNI 10801/2024 con l'allegata Guida Anaci sul Rendiconto, per chiarire come fare, almeno dal punto di vista contabile.

Tutte queste regole devono avere lo scopo principale di assicurare al condominio: la certezza nelle regole, un'amministrazione forte e competente, in modo che non ci siano vuoti, incertezze e conflitti. È necessario dare la sicurezza, sia ai condomini che ai fornitori, su chi sia in ogni momento il responsabile legale (l'amministratore), sulle sue attribuzioni, e sulla durata dell'incarico. Aspetti fondamentali quando, ad esempio, si vanno ad appaltare lavori importanti e costosi, che prevedono responsabilità ed impegni di spesa rilevanti.

Ricordiamoci che gli amministratori di condominio, post riforma 2012, post L. 4/2013 e post D.M. 140/2014, non devono e non possono più agire come il buon padre di famiglia, ma come professionisti esperti in più campi: edilizia, contabilità, sicurezza, ecc. Ciò è fondamentale dal momento che si stima che il condominio contribuisca alla formazione del PIL per l'1,5%. Se nel calcolo si comprendono anche le spese per ristrutturazioni edilizie si arriva a circa il 6%, pari a 131 miliardi di euro l'anno. Tale valore è destinato ad aumentare con le prossime scadenze europee sulla casa green, come già accaduto con il superbonus, durante il quale è stato stimato che siano stati gestiti nel condominio per questo capitolo di spesa circa 90-95 miliardi di euro.

Gli amministratori devono svolgere importanti e fondamentali funzioni di rilievo sociale, come:

- Gestire una quantità enorme di denaro nei circa 1.200.000 condomini, (dove abitano 45 milioni di cittadini).
- Dare lavoro a numerose imprese.
- Gestire circa 40.000 portieri e custodi.
- Svolgere, come vedremo, funzioni di tutela della salute pubblica.

Per questi motivi ci vogliono regole chiare e certe, simili a quelle dettate per gli amministratori delegati di grandi imprese. Non bisogna infatti dimenticare che ci sono condomini dove viene gestita una quantità di risorse e denaro simile a quella di una media impresa.

Ho fatto questa lunga premessa, perché l'analisi che farò del contratto di amministratore e delle sue criticità, dovrà essere particolarmente attenta e severa, visto il delicato e fondamentale ruolo che l'amministratore di condominio svolge. Inoltre va sempre tenuto presente che solo avendo un amministratore forte e con pieni poteri, è possibile affrontare l'enorme quantità di manutenzione e innovazione da apportare nei condomini nei prossimi anni.

IL CONTRATTO DI AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

È un contratto tipico che prevede per il suo perfezionamento 3 momenti distinti:

- **Presentazione di un'offerta ''analitica''**
- **Delibera assembleare di nomina**
- **Accettazione dell'incarico**

Proprio sull'accettazione dell'incarico sorge il **primo cortocircuito**. Non è mai stato chiarito quale forma debba avere l'accettazione, entro quale termine vada presentata e quale sia il soggetto a cui bisogna notificarla. Tale argomento non è certo di minore importanza, visto che un errore nella presentazione dell'accettazione ha come conseguenza di rendere l'incarico di amministratore viziato di nullità, con le evidenti conseguenze che ciò può comportare sulle operazioni compiute o sui contratti sottoscritti dal ''falso amministratore''. Nell'indeterminatezza della norma, basta quindi un piccolo errore relativamente al modo in cui debba essere presentata l'accettazione, per far sorgere un'enorme quantità di problemi, dovuti al fatto che si è permesso alla forma (modalità di accettazione) di prevalere sulla sostanza e sui fatti (come il volere assembleare e il comportamento concludente come amministratore del professionista nominato).

La durata dell'incarico è stabilita dall'art. 1129, comma 10 c.c.: *''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.''*

A questo punto la strada più semplice, visto che la norma non dice ''… si intende rinnovato per eguale *durata una sola volta''*, sarebbe quella di stabilire che il contratto si rinnova di anno in anno, come avviene per la quasi totalità dei contratti o mandati, salvo disdetta anticipata: per dimissioni, revoca giudiziale o revoca da parte dell'assemblea.

In tal modo si raggiungerebbe lo scopo di dare certezza sulla durata dell'incarico, non ci sarebbero vuoti di potere, non ci sarebbe nessun danno per i condomini o fornitori, né ci sarebbe alcuna compressione dei diritti dei condomini, che manterrebbero sempre il controllo sulla durata dell'incarico, dal momento che il citato comma 10 garantisce che ''*L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore''*. I condomini possono quindi in ogni momento chiedere la convocazione di un'assemblea a norma dell'art. 66 delle disposizioni di attuazione del c.c. per discutere l'argomento ed eventualmente nominare un nuovo amministratore.

Purtroppo questa interpretazione, che sarebbe la più semplice e sicura, trova una limitazione nel fatto che l'art. 1135 c.c. comma 1 punto 1 stabilisce che l'assemblea dei condomini provvede: ''alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione'', introducendo così l'istituto della ''conferma'' che però non viene disciplinato. Questo farebbe ritenere che, decorsi i due anni dalla prima nomina, stabiliti dal citato art. 1129 c.c. comma 10, è necessario intervenire con una conferma, in mancanza della quale l'incarico scade, producendo degli effetti molto gravi di cui parleremo di seguito. Non c'è neanche certezza sul tema della maggioranza necessaria per la conferma, l'art. 1136 c.c. comma 4, non facendo alcun riferimento alla conferma, ma solo alla nomina e revoca dell'amministratore, fa supporre che per la conferma sia necessaria la maggioranza minima di 1/3 prevista dal comma 3 dello stesso 1136 c.c., ma anche su questo ci sono pronunce diverse della magistratura, che hanno equiparato in termini di quorum la conferma alla nomina, termini che nella lingua italiana hanno significati molto diversi.

Infine ritengo doveroso, per spiegare il clima di svilimento professionale e di delegittimazione creato nei confronti dell'amministratore, porre l'attenzione sul fatto che il codice civile inspiegabilmente arrivi a prevedere che l'incarico di amministratore possa essere svolto gratuitamente, infatti, come sopra citato, l'art. 1135 c.c. comma 1 punto 1 stabilisce che l'assemblea provvede: *''alla conferma dell'amministratore e all'eventuale sua retribuzione''*. Sarebbe interessante sapere perché per le altre cariche ed incarichi professionali non sia mai stato stabilito che la retribuzione possa essere ''eventuale'', forse si è voluto prevedere per l'incarico di amministratore il ritorno all'antico sistema del baratto.

CAUSE DI SCADENZA DELL'INCARICO

Le cause che possono determinare la scadenza dell'incarico sono varie:

1) **Dimissioni**
2) **Revoca assembleare senza la contestuale nomina del nuovo amministratore**
3) **Revoca giudiziale**
4) **Inerzia dell'assemblea che non raggiunge mai il quorum per la nomina o conferma dell'amministratore**, nonostante l'amministratore ''in carica'' abbia convocato l'assemblea prima della sua scadenza.

Si fa presente che in tutti i casi si determina nel condominio un vuoto di po-

tere, che può variare da pochi giorni, a mesi, fino ad arrivare ad anni in cui nelle varie assemblee non si raggiunge il quorum per la nomina dell'amministratore.

Punti 1 e 2. Sono simili dal momento che, indipendentemente dal fatto che le dimissioni operino fin da subito o dal momento in cui vengono accettate dall'assemblea, ci troviamo nello stesso caso in cui l'amministratore venga revocato dall'assemblea senza che venga contemporaneamente nominato un sostituto, il problema infatti non si pone nel caso in cui venga nominato il nuovo amministratore.

Punto 3. Nel caso di Revoca Giudiziale accade che, dopo aver provveduto alla revoca, il Giudice non nomina contestualmente il nuovo amministratore, ma rimanda tale incombenza all'assemblea, che potrebbe continuare ad essere inconcludente, per cui dopo un lungo periodo senza amministratore si deve nuovamente ricorrere al Giudice per la nomina di un amministratore giudiziale, con conseguente vuoto di potere.

Punto 4. È il caso più frequente, in quanto può capitare che l'assemblea non raggiunga mai il quorum per la conferma, e visto che spesso non ha intenzione di revocare o sostituire l'amministratore finisce col rimanere in carica l'ultimo amministratore nominato ma, come vedremo, in realtà la sua carica risulta essere scaduta e quindi vuota di poteri. Facciamo un esempio pratico, l'amministratore che è stato riconfermato l'ultima volta il 15/01/2025, vede il suo mandato scadere il 15/01/2026, deve pertanto convocare l'assemblea prima della scadenza, al fine di evitare un pericoloso vuoto di potere. Se però nell'assemblea convocata ad esempio per il 07/01/2026, prima del decorso del termine, non si raggiungesse il quorum necessario, la scadenza inevitabilmente opererebbe senza che l'amministratore ne abbia alcuna responsabilità.

Si fa notare come il legare la scadenza del mandato solo al mero decorso del termine, impedisce di fatto all'amministratore di presentare per l'approvazione il rendiconto per l'annualità da lui gestita, in quanto non può più convocare alcuna assemblea. Per evitare ciò sarebbe opportuno prolungare la durata del contratto di amministrazione al giorno della presentazione del rendiconto, che deve avvenire entro 180 giorni dalla chiusura dell'esercizio. Per riprendere l'esempio precedente la scadenza dell'incarico dovrebbe essere portata dal 15/01/2026 fino al 29/06/2026 (in caso di esercizio coincidente con l'anno solare). Si tratta di un limite massimo, se infatti il rendiconto del 2025 fosse presentato prima del 29/06/2026, ad esempio il 15/03/2026, anche la scadenza del mandato sarebbe anticipata.

Nel silenzio della legge, dobbiamo ora capire quali sono gli effetti della scadenza del contratto.

Potremmo cavarcela facilmente col sostenere che in questi casi si applica l'istituto della ''prorogatio'', come anche previsto dalla recente sentenza della Corte di Cassazione n. 424 del 08/01/2026, con tale applicazione, l'amministratore ''scaduto'' conserverebbe i suoi poteri fino a quando non venga confermato o nominato un successore, evitando pericolosi vuoti di potere. Come vedremo però la strada più semplice e lineare non è quella accettata dalla magistratura.

ASPETTI PRINCIPALI DELLA SENTENZA DELLA CORTE DI CASSAZIONE N. 7247 DEL 26/03/2026

L'orientamento della citata sentenza della Corte di Cassazione n. 424 del 08/01/2026 è stato modificato dalla successiva n. 7247 del 26/03/2026, che stabilisce alcune cose fondamentali, (in corsivo vengono riportati i passi della sentenza):

1) **Nessuna *prorogatio* automatica (a differenza delle società):** La prorogatio stabilita per gli amministratori delle società non può applicarsi al condominio, dal momento che, per le società ha un carattere specifico, che quindi non può essere esteso ad altri casi, ed è giustificata per garantire: *''la continuità dell'attività gestoria, evitando che la cessazione della carica possa creare situazioni di vuoto dell'organo amministrativo pregiudizievoli per la conduzione dell'attività d'impresa'' (Cass. 3 gennaio 2013, n. 28)''*.

2) **Metodi per superare il problema della cessazione dell'incarico:** La sentenza rileva l'importanza della continuità della gestione, in quanto stabilisce che: *''Le esigenze di continuità della gestione e della rappresentanza condominiali, nell'ipotesi di cessazione dell'incarico dell'amministratore non immediatamente sostituito dall'assemblea, possono comunque essere soddisfatte mediante ricorso*
   - *alla nomina giudiziale ai sensi dell'art. 1129, comma 1, c.c.,*
   - *o mediante* il procedimento per l'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune *ai sensi dell'art. 1105, comma 4, c.c.,*
   - *o, infine, mediante la nomina di un curatore speciale in vista di una lite da iniziare o proseguire contro i partecipanti al condominio ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c.''*

3) **Nessuna conferma tacita o per "fatti concludenti":** La sentenza continua dicendo che**:** *''All'idea della "conferma tacita" dell'amministratore scaduto e non sostituito, come a quella della rappresentanza conferitagli attraverso comportamento concludente dei condomini, ai sensi dell'art. 1392 c.c., si frappone pure l'art. 1130, n. 7), c.c., il quale postula, a sua volta, che il verbale di nomina dell'amministratore debba essere annotato in apposito registro.''*

4) **Poteri ridotti ai soli "atti urgenti":** *''Osta alla tesi della persistente prorogabilità di fatto del rapporto di amministrazione condominiale altresì la testuale deminutio delle competenze dell'amministratore cessato, con riguardo alle sole "attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni". La limitazione delle competenze dell'amministratore cessato alle sole "attività urgenti" provoca una evidente compressione delle sue funzioni di rappresentanza sostanziale e processuale, espressione della coesione del gruppo posta a presidio degli interessi dei condomini e dei terzi, che è alla base dell'inderogabile art. 1131 c.c.''*

5) **Nascita di un "rapporto giuridico nuovo":** *''Tra l'amministratore cessato e i condomini permane, quindi, in forza dell'art. 1129, comma 8, c.c., un rapporto giuridicamente nuovo, non riconducibile ad una accettazione, diverso nel titolo e nel contenuto rispetto al rapporto negoziale preesistente.''*

Andiamo ad analizzare le implicazioni pratiche dei suddetti punti:

1) **Nessuna *prorogatio* automatica (a differenza delle società):** Secondo la sentenza 7247/2026 nel condominio non si può applicare la prorogatio come nelle società, in quanto ''solo'' per queste bisogna evitare che possono verificarsi: *''situazioni di vuoto dell'organo amministrativo pregiudizievoli per la conduzione dell'attività d'impresa''.* Nel sostenere questo si dimentica però che anche nel condominio c'è questa esigenza, tanto che il legislatore all'art. 1129 c.c. comma 8 ha previsto che: *''Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi''*.
   Si fa notare come lo spirito dell'art. 1129 c.c. comma 8, debba essere quello di accelerare il passaggio di consegne, quando sia stato nominato un nuovo amministratore, infatti per evitare lunghi vuoti di poteri si è tolto il diritto al compenso nella fase di passaggio delle consegne.
   Tale peculiarità della norma non può quindi essere estesa automaticamente al caso in cui si verifica la scadenza del contratto per decorrenza del termine, senza che sia stato nominato il nuovo amministratore. In quest'ultimo caso l'amministratore scaduto, pur volendo adempiere al compito di consegnare la documentazione, limitando le perdite per mancanza di compenso, non saprebbe neanche a chi effettuare le consegne, visto che non è stato nominato il suo sostituto.
   Lo spirito della norma pertanto non può certo essere quello di ''punire'' l'amministratore ''scaduto'' o ''revocato'', senza che sia stato nominato il successore, estendendo, come fa la sentenza, il dettato dell'art. 1129 c.c. comma 8 a tutti i casi di scadenza del termine.

2) **Metodi per superare il problema della cessazione dell'incarico:** Visto che non può applicarsi la prorogatio, la sentenza ricorda che l'amministratore può comunque essere sostituito, ricorrendo ai tre istituti previsti dagli articoli: 1129 c.c. comma 1; 1105 c.c. comma 4; e 65 delle disposizioni di attuazione c.c. Qui emerge un **secondo corto circuito** dal momento che, come vedremo, l'amministratore scaduto non può fare nulla per risolvere l'empasse in cui si viene a trovare, lasciando la soluzione ai singoli condomini, che potrebbero:
   - Non avere interesse, visto che non pagano l'amministratore scaduto.
   - Essere inerti, in quanto dovrebbero sostenere di persona le relative spese

Andiamo ad analizzare i suddetti tre singoli istituti:

- Ricorso alla nomina giudiziale ai sensi dell'art. 1129 c.c. comma 1.
  La sentenza stabilisce che all'amministratore scaduto si applica: ''*... una evidente compressione delle sue funzioni di rappresentanza sostanziale e processuale'',* se ne deduce che, come meglio vedremo di seguito, non può promuovere un ricorso per la nomina di un amministratore giudiziario: né in quanto rappresentante legale del condominio (non essendo più tale); né a titolo personale in quanto tale ricorso può essere promosso solo dai condomini. Inoltre la condizione stabilita da molti Tribunali per promuovere tale ricorso, è che vengano presentati almeno due verbali di assemblee, dai quali emerga la mancanza di nomina o conferma dell'amministratore, ma come abbiamo detto, non avendo più la rappresentanza legale, l'amministratore scaduto non può convocare assemblee.
- Procedimento per l'adozione dei provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune ai sensi dell'art. 1105 c.c. comma 4.
  In tal caso bisogna sperare che un condomino provveda a ricorrere all'autorità giudiziaria per la nomina di un amministratore.
- Procedimento per la nomina di un curatore speciale in vista di una lite da iniziare o proseguire contro i partecipanti al condominio ai sensi dell'art. 65 disp. att. c.c.''
  Anche in questo caso bisogna sperare che un condomino che ne abbia interesse chieda la nomina di un curatore speciale.

3) **Nessuna conferma tacita o per "fatti concludenti":** Secondo la citata sentenza non si può parlare di conferma tacita dell'amministratore scaduto in quanto verrebbe violato il dettato dell'art. 1130 c.c. comma 1 punto 7, dal momento che la conferma tacita dell'amministratore non potrebbe essere riportata nel registro di nomina e revoca.
   Secondo la sentenza, il citato articolo prevederebbe che: ".. il verbale di nomina dell'amministratore debba essere annotato in apposito registro", ma visto che si tratta di una "conferma tacita", non ci può essere alcun verbale in cui la conferma tacita viene ripotata, e quindi di conseguenza non può essere annotato nulla nel Registro di nomina e revoca.
   Non dobbiamo però dimenticare il fine che le norme devono tutelare, in tal caso lo scopo del registro è quello di rendere agevole l'individuazione dell'amministratore revocato giudizialmente (che non può essere nuovamente nominato), e dell'amministratore in carica. Questo scopo di "pubblicità'' viene raggiunto anche in caso di conferma tacita, in quanto l'ultimo amministratore annotato nel registro è l'amministratore scaduto che è stato riconfermato per fatti concludenti. Trovo quindi questa preoccupazione, pur valida dal punto di vista teorico, eccessiva rispetto a tutti i più gravi problemi che il vuoto di potere comporterebbe. Anche in questo caso si permette alla teoria di prevalere sulla sostanza.

4) **Poteri ridotti ai soli "atti urgenti":** Oltre alle considerazioni su questo punto, già fatte nel commento al punto 2, va stabilito cosa si intende per ''compressione delle funzioni di rappresentanza sostanziale'', in quanto va stabilito chiaramente se l'amministratore scaduto abbia o no, la rappresentanza legale del condominio. Qui ci troviamo di fronte al **terzo corto circuito**, non è possibile infatti una rappresentanza parziale solo per alcuni atti in quanto non ci sono norme a riguardo, nel nostro caso la rappresentanza quindi o c'è sempre o non c'è mai, altrimenti sarebbe impossibile capire quale sia l'esatto potere dell'amministratore scaduto. Visto che si parla di ''compressione'', devo ritenere che l'intento della sentenza sia quello di ritenere che l'amministratore scaduto non abbia più la rappresentanza legale, dal momento che, sempre nella stessa sentenza si fa riferimento ad un nuovo ''rapporto giuridico'', diverso da quello di amministratore di condominio.

Se quindi questa pronuncia ha l'effetto di portare l'amministratore cessato a perdere la rappresentanza legale, il rischio è che si arriverebbe al paradosso per cui, gli istituti di credito dovrebbero, nel corso delle periodiche verifiche dei poteri dell'amministratore o su richiesta dello stesso amministratore scaduto, fermare l'operatività del conto corrente, impedendo di fatto qualsiasi tipo di pagamento, con conseguente blocco di tutti i servizi condominiali e utenze primarie (energia elettrica, acqua, gas per riscaldamento…).

In questo scenario, l'amministratore cessato non potrebbe effettuare nemmeno le ''attività urgenti'' previste dall'art. 1129 c.c. comma 8, non avendo materiale accesso ai fondi, si pensi alle conseguenze del mancato ripristino improcrastinabile di una condotta idrica rotta o alla mancata eliminazione del rischio di crollo di intonaco.

È necessario precisare con esattezza quali siano le ''attività urgenti'' previste dal 1129 c.c. comma 8, (che comunque l'amministratore non potrebbe svolgere in quanto non potrebbe utilizzare il conto corrente). Di certo tra le attività urgenti non può essere compreso il pagamento delle utenze, che quindi potrebbero essere interrotte con conseguente mancanza di elettricità acqua e gas per riscaldamento, ma dovrebbero essere limitate ad interventi per rimozioni di pericoli, che però dovrebbero essere appaltati con la promessa di un futuro pagamento, che avverrà quando sarà nominato il nuovo amministratore, sempre che si trovi l'impresa disposta a farlo, e sempre che l'amministratore scaduto abbia il potere di appaltare.

I problemi che verrebbero causati dagli effetti della ''compressione della rappresentanza legale'' sono enormi, non solo per i condomini che andrebbero maggiormente tutelati, per gli amministratori che risulterebbero responsabili ma impossibilitati ad agire, ma anche in termini di contenziosi che invece dovrebbero essere limitati dal sistema.

L'aspetto più grave è che l'amministratore cessato può restare in tale condizione per mesi o anni, ossia fino a quando un condomino di buona volontà non presenti ricorso per la nomina di un amministratore giudiziario.

5) **Nascita di un "rapporto giuridico nuovo":** Per quanto riguarda il rapporto giuridicamente nuovo che si instaurerebbe tra amministratore cessato e condominio, si fa presente che non viene previsto dal codice civile che all'art. 1129 c.c. comma 8 continua a parlare di "amministratore'', inoltre si ribadisce che detta norma non è dettata per tutti i casi di cessazione dell'incarico, ma solo per disciplinare uno specifico caso di cessazione, tanto che prevede al suo interno che si verifichino due condizioni:
   - Cessazione dell'incarico
   - Nomina del successore a cui dare le consegne.

   Inoltre c'è da considerare che sulla base di questo ''nuovo rapporto giuridico'' l'amministratore non sarebbe più tale ma diventerebbe un ''facente funzioni'', per il quale dovrebbero essere disciplinate in modo preciso ''le responsabilità e i compiti'' nei confronti di condomini e fornitori, oltre a stabilire se abbia o non la responsabilità legale con tutto ciò che ne consegue.

RIASSUMENDO

Alla luce della sentenza della Corte di Cassazione n. 7247 del 26/03/2026, e dalle relative norme del codice civile, emerge che nella malaugurata ipotesi di cessazione dell'incarico dovuto all'inerzia dell'assemblea, non in grado di confermare o nominare un nuovo amministratore, si apre lo scenario che di seguito viene riportato. Si fa presente che questa eventualità nella pratica si verifica continuamente, in quanto è molto difficile arrivare ad avere il quorum previsto dall'art. 1136 c.c. comma 2 per la nomina dell'amministratore.

Per quanto detto l'amministratore che ha cessato il suo incarico:

- Non può convocare assemblee per la nomina di un nuovo amministratore.
- Non può presentare ricorso per la nomina di un amministratore giudiziale.
- Perde la rappresentanza legale: quindi perderebbe la possibilità di utilizzare il conto corrente, anche per pagare eventuali interventi urgenti o fare atti conservativi sulle parti comuni.
- Rimane incolpevolmente responsabile se, a causa della sua inerzia nel compiere atti urgenti, venga provocato un ''pregiudizio all'interesse comune''. Si ricorda che pur volendo adempiere non può farlo, in quanto potrebbe vedersi vietata la possibilità di utilizzare il conto corrente.
- L'amministratore scaduto è intrappolato in un limbo, dal quale non può tirarsi fuori senza l'aiuto di un condomino che presenti ricorso per la nomina di un amministratore giudiziale.
- L'amministratore scaduto può rimanere in questo limbo per mesi, senza avere diritto ad alcun compenso, per una situazione di cui non è responsabile, con conseguente violazione del principio di bilateralità della norma.

Questo crea una notevole disparità di trattamento tra professionisti, l'amministratore infatti DEVE avere la stessa dignità degli altri professionisti, per

i quali però non si riscontrano situazioni simili. Si ricorda a tal proposito la garanzia in termini di eguaglianza di tutti i cittadini di fronte alla legge, previsto dall'art. 3 della Costituzione.

CONCLUSIONI

Bisogna intervenire con un cambio di rotta normativo e giurisprudenziale per dare regole certe e chiare all'amministratore, ai condomini e ai fornitori che lavorano con il condominio, avendo più riguardo a come le norme impattano sulla vita reale piuttosto che al rigore teorico.

Tutto ciò è sempre più urgente nel mondo condominiale, che si muove molto velocemente e che è stato oggetto di numerose riforme, con attribuzioni di nuove e importanti competenze a partire dal 1997 in poi, per citarne solo alcune:

- Il condominio è diventato sostituto d'imposta
- È stata introdotta la detrazione fiscale per ristrutturazione edilizia
- È stato introdotto l'obbligo dell'invio all'Agenzia delle Entrate dei dati per le dichiarazioni precompilate
- È stato richiesto di gestire i dati per la cessione dei crediti di imposta in ambito superbonus
- È stato chiesto all'amministratore di gestire la salute pubblica con il monitoraggio dell'amianto e l'analisi sulla potabilità delle acque
- È stato chiesto all'amministratore di occuparsi della sicurezza in ambito condominiale

Tutto questo non può essere gestito in un quadro normativo e giurisprudenziale pieno di trappole e incertezze, solo in minima parte descritte in questo lavoro.

Si ricorda che l'amministratore in seguito alle dette riforme ha dovuto sottoporsi negli anni a costanti e continui aggiornamenti professionali, conquistando sul campo la professionalità riconosciuta solo nel 2013 dalla Legge 4, oltre ad essere l'unico professionista che, in aggiunta all'obbligo di seguire ogni anno un corso di aggiornamento, deve anche sostenere al termine un esame finale.

L'amministratore si è quindi evoluto, come chiesto dalle norme e dal mercato, ed è diventato un professionista in più ambiti, ma continua ad essere considerato agli occhi del legislatore e della giurisprudenza, come il buon padre di famiglia o il dopolavorista del 1942.

Fino a che il condominio non verrà considerato dal sistema giuridico il centro del sistema sociale, e l'amministratore non sarà considerato la mente in grado di farlo funzionare, il nostro paese non potrà veramente progredire. È anche dal condominio a mio avviso che dovrà partire lo sviluppo, attraverso il ripensamento di una nuova organizzazione sociale e dei relativi servizi. Si dovrà quindi progettare:

- Il miglioramento della vulnerabilità sismica in un parco edifici vecchio e costruito prevalentemente tra gli anni `60 e `70 con utilizzo di cemento non sempre adeguato.

- La riqualificazione energetica.
- L'organizzazione di una nuova sanità di prossimità e soprattutto di gestione dell'emergenza
- L'assistenza sociale: alle famiglie disagiate, agli anziani e ai bambini attraverso asili nido condominiali o di prossimità.
- Le creazioni di nuove infrastrutture e reti informatiche che tutelino i dati e diano la possibilità di effettuare la manutenzione predittiva.
- L'ottimizzazione degli approvvigionamenti energetici con creazione di gruppi di acquisto.

Per realizzare tutto ciò è necessario passare:

- Da condominio-ente a condominio con personalità giuridica.
- Da amministratore diplomato ad amministratore laureato.
- Da un amministratore mandatario ad amministratore manager gestore del patrimonio immobiliare.
- Da condominio senza autonomia finanziaria al condominio dotato di un proprio patrimonio simile al capitale sociale.
- Da amministratore senza poteri ad amministratore con maggiori poteri in alcune materie da sottrarre alle assemblee, spesso inefficienti e inconcludenti, al fine di provvedere ad esempio agli adeguamenti previsti dalla legge in tema di sicurezza degli impianti e dei luoghi comuni.

Vi lascio con la consapevolezza che gli amministratori ANACI, che a breve saranno anche tutti certificati UNI 10801, sono pronti per questa sfida, ma vi lascio anche con una domanda: il sistema giuridico, che deve ri-progettare o quanto meno migliorare il sistema, è pronto?

■

* Vice Presidente Vicario ANACI Roma

Della "cessazione" e del mistero della prorogatio

di Ferdinando della Corte *

"Conoscere le nostre leggi è impossibile, perché è impossibile capirle" (Michele Ainis)

Una premessa metodologica essenziale

La legge 220/2012 non è più un mondo sconosciuto. L'abbiamo tutti studiata fino a sezionarla nelle sue pieghe più nascoste. E continuiamo a farlo.

Ma dopo 14 anni di studio e convegni e dibattiti e sentenze, per me è sempre più evidente un errore di fondo molto diffuso: l'affannata ricerca di una coerenza logica – giuridica nella legge di riforma.

Cioè il lodevole tentativo da parte dei commentatori di trovare nelle nuove norme l'intrinseca coerenza logica – giuridica che dovrebbe permearle, coordinandole nel loro incastro con il corpo giuridico preesistente.

Forse il legislatore aveva in mente un filo conduttore, ma poi quale legislatore, la Camera? Il Senato? I vari governi o parlamentari che si sono succeduti nel tempo, ciascuno aggiungendo o togliendo qualcosa al testo spesso per vili motivi di bottega?

Noi tutti però dobbiamo confrontarci con il testo della legge, perché quello che era nella mente del legislatore nulla conta.

Allora oggi continuo ad affermare che la legge 220/2012 è infarcita di errori, contraddizioni e omissioni, alcuni dei quali veramente gravi, e per di più scritta in un italiano discutibile.

Il che ha creato più problemi di quelli che ha risolto.

Dico tutto questo non per lanciare uno sterile grido di protesta, bensì perché ritengo necessario che noi si accetti un totale ribaltamento del punto di partenza e soprattutto di arrivo dei nostri lavori.

La coerenza logica – giuridica nella legge di riforma è come la metropolitana di Napoli, non va cercata scavando all'infinito, va costruita da tutti noi.

Siamo tutti Alice, perduti nella tana del Coniglio Bianco.

Soprattutto, ancora una volta, saranno i magistrati che dovranno assumersi l'ingrato compito di colmare le lacune e correggere gli errori della legge con le loro sentenze. Dovranno trasformarsi da giudici interpreti della legge a facitori della legge.

Si accolleranno un compito non loro, per supplire alle manchevolezze della legge. Le loro sentenze non saranno soltanto giurisprudenza, ma legislazione. Pertanto saranno loro inevitabilmente a costruire quella coerenza giuridica del sistema che ora non esiste.

Ebbene, tutti noi, operatori ANACI nei vari settori del variegato mondo condominiale, dobbiamo - ed insisto sulla parola "dobbiamo" - cercare di indirizzare, sempre con il massimo rigore intellettuale, la giurisprudenza e la dottrina – e finanche se possibile il legislatore - verso quelle interpretazioni della norma che, giuridicamente fondate, siano le più favorevoli o le meno dannose per gli amministratori professionisti.

La cessazione

A) LO STATO DELL'ARTE ATTUALE IN BASE ALLE PRONUNCE DELLA CORTE DI CASSAZIONE

Sulla cessazione e in particolare sugli effetti della cessazione, le pronunce della Corte di Cassazione non sono univoche, anche se da ultimo ha preso sempre più ad affermarsi una posizione che, senza giri di parole e senza falsa modestia, ritengo errata e anche dannosa per gli amministratori professionisti e per i condomini da loro amministrati.

Ricapitolo brevemente i passaggi giurisprudenziali più recenti.

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 14039 del 26 maggio 2025 ha asserito con molta chiarezza che "*Decorso il secondo anno dall'assunzione dell'incarico l'amministratore cessa dall'incarico in maniera automatica, senza che sia necessaria a tal fine una decisione assembleare …* " precisando che "*vengono meno i suoi poteri gestori.*"

La sentenza n.424/26 dell'8 gennaio 2026 della Corte di Cassazione aveva ribaltato tale assunto accogliendo quella che era sin dall'inizio della vertenza la tesi del bravissimo, compianto Avv. Paolo Alvigini, con grandissima soddisfazione di tutto noi.

In sintesi la sentenza n. 424/26 aveva statuito che

- l'amministratore cessato mantiene tutti i poteri di gestione ordinaria previsti dall'art. 1130 c.c., inclusa la predisposizione del rendiconto preventivo e la convocazione dell'assemblea;
- spetta all'amministratore il compenso deliberato dall'assemblea per il periodo di attività in *prorogatio*, a meno che i condòmini non manifestino una espressa volontà contraria;
- il limite degli atti urgenti non comprime i normali poteri di gestione quotidiana necessari per la vita del condominio.

Tuttavia appena due mesi dopo, con l'ordinanza n. 7247 del 26 marzo 2026 della Seconda Sezione Civile, la Corte di Cassazione ha stabilito che l'ammini-

stratore di condominio cessato dall'incarico non ha diritto ad alcun compenso aggiuntivo e perde i poteri di gestione ordinaria, potendo svolgere esclusivamente e a titolo gratuito le attività urgenti e indifferibili necessarie a evitare danni agli interessi.

Questa la posizione che è oggi nettamente prevalente.

La ritengo sbagliata, ma questa è la posizione oggi vincente.

Ma *"dovrei tirarmi indietro … dovrei anche rinunciare ad un po' di dignità, farmi umile e accettare che sia questa la realtà?"* (Francesco Guccini, Don Chisciotte).

No.

B) PERCHÉ NON SONO D'ACCORDO CON L'INDIRIZZO DELLA CORTE DI CASSAZIONE

Ragionamento e statuizioni della Corte di Cassazione non mi convincono.

Il 10° comma dell'art.1129 c.c. è tutt'altro che chiaro. Se lo fosse non avrebbe scatenato un dibattito sulla sua interpretazione che dura dal 2012 ad oggi e ancora non ha trovato una soluzione accettata in modo univoco.

Quindi, presa a sé stante, si tratta di una norma non risolutiva, soprattutto se ci si limita a leggere soltanto il primo periodo.

Pertanto la soluzione al problema possiamo provare a "costruirla" attraverso l'analisi integrale del 10° comma, ma coordinandolo all'intero sistema "condominio" e ad altre norme.

Che l'amministratore "cessi" allo scoccare dei due anni è in evidente contrasto con la realtà, con la logica, ma anche con le norme e con la giustizia "giusta".

La logica, la realtà e le norme nel loro complesso ci dicono che l'amministratore rimane in carica senza limite di tempo, **nella pienezza dei suoi poteri,** nessuno escluso, fino a quando l'assemblea convocata *ad hoc* non nomini il nuovo amministratore e questi abbia accettato.

Senza limiti di poteri, obblighi, doveri e responsabilità.

E' e rimane l'amministratore.

Questo è il mio personale pensiero. Il mio convincimento. Unico responsabile di siffatta affermazione.

C) LA REALTÀ DEI FATTI

La sostanza delle cose deve prevalere sulla pura astrazione teorica.

Cosa vuol dire che l'amministratore sia "cessato"?

Secondo la Treccani cessare è "avere termine". Secondo lo Zingarelli parimenti è "avere fine, termine".

Pertanto, per la Corte di Cassazione e per tutti coloro che ritengono che l'amministratore Signor Giobatta Parodi dopo due anni e un minuto dalla data di assunzione dell'incarico sia cessato, vuol dire che da quel momento il Signor Giobatta Parodi non è più l'amministratore. Il suo mandato è finito. Stop.

E allora chi sarebbe? Un abusivo, un *falsus procurator,* un volontario incosciente*?*

Ma soprattutto sarebbe libero da tutte le incombenze e le responsabilità legate al suo incarico professionale, tranne che per gli atti urgenti?

Sempre che si sappia quali siano gli atti urgenti.

Dopo due anni e un minuto dalla sua nomina quale attività professionale sarebbe legittimato a non svolgere l'amministratore "*cessato*"?

Ebbene, scaduto il biennio, l'amministratore "*cessato*" di fatto **non** è esentato da alcun compito professionale. E non lo è neppure giuridicamente.

Infatti quale dei compiti prescritti dagli artt. 1129 e 1130 c.c. egli dovrebbe non eseguire*?*

C1) Le incombenze professionali cosiddette ordinarie.

L'amministratore, anche dopo la scadenza del biennio, in assenza del subentro del nuovo amministratore, **deve** continuare ad eseguire le delibere.

Deve convocare le assemblee per rendere il conto della sua gestione.

Nessun dubbio inoltre che, nelle more della nomina del nuovo amministratore, "*l'amministratore/non-amministratore perché cessato*" abbia il dovere di riscuotere le quote condominiali e pagare dipendenti e fornitori.

Deve pagare il portiere e la polizza fabbricato.

Altrettanto certo che **debba eseguire gli adempimenti fiscali** e curare la tenuta dei registri condominiali.

Ultimo, ma non ultimo, è certo che "*l'amministratore/non-amministratore perché cessato*" risponda dinanzi al giudice penale, civile e amministrativo per le conseguenze delle sue mancanze professionali.

Al giudice penale, civile o amministrativo non può opporre come esimente l'argomento di essere "cessato" o di essere in *prorogatio*. Perché il punto fermo è il permanere della responsabilità su di lui fino a quando non venga sostituito da un nuovo amministratore.

Pertanto in carica o in *prorogatio* o cessato, di fatto nulla cambia.

C2) Gli atti urgenti

Circa l'obbligo di eseguire gli atti urgenti nessuna incertezza.

E' la norma stessa che impone in modo esplicito l'obbligo di eseguirli.

La realtà quotidiana ci dice quindi che l'amministratore che sarebbe cessato allo scadere dei due anni continua sempre e comunque a svolgere tutte le sue mansioni, nessuna esclusa.

* * *

B) LA LOGICA

Amministratore cessato dall'incarico, vuol dire, se diamo alle parole il loro corretto significato, che quell'amministratore di quel condominio non è più l'amministratore di quel condominio.

Ma allora chi è, che cosa è?

Secondo la teoria della cessazione dopo due anni, avremmo l'amministratore Dott. Giobatta Parodi che non sarebbe più l'amministratore del Condominio Via Garibaldi n. 1, ma lo stesso Dott. Giobatta Parodi cessato continua

a) ad agire in nome e per conto del Condominio Via Garibaldi n. 1, spendendo il nome del Condominio;
b) ad incassare le quote dai condòmini di Via Garibaldi n.1 e spende il denaro del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè movimenta il c/c condominiale;
c) a rappresentare il Condominio Via Garibaldi n. 1 in sede di mediazione e processuale;
d) a compiere di sua iniziativa gli atti urgenti a tutela del Condominio Via Garibaldi n. 1, cioè senza la copertura di una delibera;
e) a rispondere in sede civile, penale e amministrativa per errori e omissioni professionali compiuti nell'amministrazione del Condominio Via Garibaldi n. 1.

Quindi l'amministratore che sarebbe cessato perché sono trascorsi due anni dalla sua nomina manterrebbe comunque la rappresentanza sostanziale e processuale dei condomini.

Ebbene, sostenere e affermare che il soggetto in questione non sia l'amministratore del Condominio appare un non senso. Un assurdo logico prima ancora che giuridico.

La logica dice che egli è l'amministratore, perché amministra in toto il condominio.

Di sicuro non è cessato.

La sostanza dei fatti prevale (dovrebbe prevalere) sulle definizioni nominali.

* * *

LE NORME

Allora le domande da farsi sono due:

a) quando l'amministratore sia "cessato";
b) quando l'amministratore sia libero dal dovere di compiere atti inerenti al suo incarico e quindi da ogni responsabilità.

Sono due domande diverse, con due risposte diverse.

Perché i due momenti non sono coincidenti.

Rileggiamo l'inizio dell'ottavo comma dell'art. 1129 c.c. allorché dispone che "*alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto* ***alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso*** *…* "

L'amministratore cessato deve consegnare la documentazione condominiale, ma a chi? A chi deve consegnarla?

La risposta è semplice. Al nuovo amministratore nominato che abbia comunicato la propria accettazione.

L'8° comma dell'art. 1129 c.c. quindi presuppone necessariamente che vi sia stata la preventiva nomina del nuovo amministratore.

Ergo l'amministratore è cessato quando viene nominato il nuovo amministratore e questi abbia accettato l'incarico ex art. 1129, 2° comma, c.c.

Non è cessato alla scadenza del biennio.

Pertanto, del tutto coerentemente, l'8° comma dell'art.1129 c.c. si preoccupa di imporre all'amministratore cessato di consegnare la documentazione al nuovo amministratore.

E poi gli impone anche di compiere gli atti urgenti.

Ma attenzione la norma non dice che l'amministratore cessato debba compiere **solo e soltanto** gli atti urgenti.

Allora perché la norma viene letta automaticamente come escludente l'attività ordinaria, leggendo ciò che non è scritto?

E quali sono gli atti urgenti diversi da quelli ordinari?

Ritengo che l'amministratore cessato (cessato perché è stato nominato un nuovo amministratore) debba compiere gli atti urgenti nell'intervallo di tempo che va dall'accettazione della nomina da parte del nuovo amministratore al passaggio delle consegne.

Passaggio delle consegne che a volte avviene (sbagliando) dopo mesi.

Vale sia per l'amministratore nominato da un mese e subito cambiato, sia per quello che venga considerato *in prorogatio* perché amministra da anni dopo la scadenza temporale del mandato.

In entrambi i casi, a seguito della nomina e accettazione del nuovo amministratore, il vecchio amministratore cessa e deve fare tre cose:

a) compiere gli atti urgenti;
b) il passaggio delle consegne di tutti i documenti condominiali, vecchi e nuovi;
c) cancellare tutti i dati dei condòmini.

Nelle mani dell'amministratore cessato, dopo il passaggio delle consegne, nulla deve rimanere. Né dati, né documenti.

Di conseguenza le due risposte alle due domande sono:

a) l'amministratore è cessato quando il nuovo amministratore nominato abbia accettato la nomina ex art. 1129 c.c., 2° comma;

b) l'amministratore uscente sarà esente da ogni responsabilità quando avrà eseguito il passaggio delle consegne al nuovo amministratore.

Il corollario di tutto ciò è che per un certo, limitato periodo di tempo, vale a dire dall'accettazione della nomina al completamento del passaggio delle consegne, si potranno avere, in caso di evento dannoso, due soggetti corresponsabili: l'amministratore uscente e l'amministratore entrante.

D) GIUSTIZIA. QUALE?

Per di più, la teoria della cessazione automatica dall'incarico alla scadenza del mandato biennale determina un effetto perverso, a favore degli amministratori colpevoli di gravi responsabilità.

Infatti, in modo del tutto logico e coerente con la tesi della cessazione del mandato allo scadere dei due anni, viene rigettata l'istanza di revoca per gravi responsabilità dell'amministratore allorché siano passati due anni dalla sua nomina.

La conclusione è logica e coerente. È il presupposto di partenza che è errato.

Quindi, dopo due anni dalla sua nomina, l'amministratore infedele è sciolto dal rischio di essere revocato dal Tribunale, ma di fatto può continuare ad agire in nome e per conto del Condominio, utilizzando la cassa condominiale.

La teoria della cessazione automatica dopo due anni di fatto costituisce un salvacondotto per l'amministratore infedele.

■

* Avvocato, coordinatore consulenti legali ANACI Roma
Responsabile scientifico corsi di formazione

ANACI ROMA SERVICE SRL

Servizi al Condominio
Tel. 0642020941
ced@anaciroma.it

CED

I nostri Servizi

BUSTE PAGA E CONTRIBUTI

- Elaborazione cedolini paga
- CU Certificazioni Uniche dipendenti
- Servizi e consulenze Lavoro
- Richieste DURC, regolarità contributiva

SERVIZI FISCALI

- CU Certificazioni Uniche Professionisti
- Mod. 770, elaborazioni e/o invio
- Consulenze fiscali
- Assistenza canali AdE e Riscossioni
- Consulenza variazione codice fiscale

CATASTO E CONSERVATORIA

- Visure catastali e ipocatastali
- Planimetria catastale
- Regolarità urbanistico-edilizia
- Atti di conservatoria

SERVIZIO QUESITI

(quesiti@anaciroma.it)

www.anaciroma.it

È DAVVERO TUTTO SOTTO CONTROLLO?

Nei tuoi condomìni.

SARA SERVIZI

www.saraservizi.it

Sicurezza sul Lavoro · Protezione Dati (Privacy) · Antincendio

DAI UNA SICUREZZA IN PIÙ
alla sicurezza


IMPIANTI ASCENSORE


IMPIANTI ELETTRICI


ATTREZZATURE DA LAVORO


PORTE E CANCELLI AUTOMATICI


LINEE VITA


CERTIFICAZIONE ENERGETICA


CERTIFICAZIONE AZIENDALE E PROFESSIONALE

Affidati alla ELTI

perchè è l'organismo leader nelle verifiche periodiche di impianti ascensore, di macchine e di impianti elettrici;

perchè è un organismo accreditato ACCREDIA con una struttura organizzativa dedicata all'amministratore condominiale;

perchè ha ottenuto, come primo ente in Italia, l'accreditamento da parte di ACCREDIA quale organismo di certificazione del personale relativo alla figura dell'Amministratore Condominiale secondo la norma UNI 10801. La certificazione UNI 10801 risponde ai requisiti della Legge N° 4 del 14/1/2013 professioni organizzate in ordini e collegi.

DAI VALORE ALLA TUA PROFESSIONALITÀ!

Per informazioni contattate gli uffici ELTI di: Roma 06/58334362, Milano 02/90751029, Bologna 051/523261, Salerno 089/332563.

E.L.T.I.

E.L.T.I. S.r.l. - Via Angelo Bargoni, 8 00153 Roma Tel. 06/58334362 - 06/58333491 - Telefax 06/58345440 - E-mail eltisrl@tin.it

SUMARTE