

Ipotesi di invalidità della nomina dell'amministratore

di Antonio Scarpa *

LA FATTISPECIE NORMATIVA DELLA NOMINA

La fattispecie normativa della nomina assembleare dell'amministratore assume inequivoci contorni di proposta contrattuale rivolta dal gruppo dei condomini, inteso quale unitaria parte complessa, all'amministratore designato, avendosi per perfezionato l'accordo solo con l'accettazione di quest'ultimo¹.

La necessità dell'accettazione della nomina da parte dell'amministratore incaricato dall'assemblea si desume da due esplicite norme della riformata disciplina del condominio:

- 1) l'art. 1129, comma 2, c.c. prevede che l'amministratore *"contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico"* debba comunicare *"i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata"*.
- 2) l'art. 1129, comma 14, c.c., secondo il quale *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

L'esigenza di un'accettazione formale della nomina da parte dell'amministratore incaricato è conclusione quindi imposta dalla Riforma del 2012, a differenza di quanto poteva sostenersi in precedenza².

L'art. 1129, comma 2, c.c., che enuncia gli obblighi di informazione, di trasparenza e di completezza, cui è vincolato l'amministratore al momento stesso del conferimento dell'incarico, e l'art. 1129, comma 14, c.c., che sancisce un generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del corrispettivo,

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

rendono, infatti, incompatibile con la nomina dell'amministratore del condominio la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. Sembra non più sostenibile, in sostanza, che la nomina dell'amministratore possa risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro, pure dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio³.

È da intendersi quindi superato, alla stregua dei citati riferimenti di diritto positivo emergenti dalla legge n. 220/2012, l'orientamento giurisprudenziale che riconosceva pienezza di poteri gestori all'amministratore la cui nomina assembleare non era stata immediatamente seguita dall'accettazione (nella specie, per aver il nominato amministratore subordinato l'accettazione dell'incarico a determinate condizioni, successivamente non avveratesi), sull'assunto che l'operatività della nomina dell'amministratore condominiale non discende dall'accettazione, perché "questo specifico rapporto di mandato non ha una fonte contrattuale, ma trova la sua regolamentazione iniziale nell'investitura dell'assemblea"⁴. Già, del resto, si era negata l'ammissibilità del giuramento, sia decisorio che suppletorio, sulla qualità di amministratore di condominio, essa implicando, appunto, l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico⁵.

Si perviene così ad un'interpretazione ormai omogenea rispetto a quella che si segue per gli amministratori delle società di capitali, con riguardo ai quali si sostiene pacificamente che, ai fini della costituzione del rapporto di amministrazione, non è sufficiente la nomina, essendo indispensabile l'accettazione del nominato, cui fa espresso riferimento l'art. 2385 c.c.⁶

In quanto accettazione di proposta contrattuale, quella dell'amministratore nominato rimane regolata dall'art. 1326 c.c., sicché essa, per determinare l'instaurazione del rapporto di amministrazione, deve essere conforme alle condizioni stabilite nella deliberazione dell'assemblea ed essere comunicata all'assemblea stessa nel termine da questa stabilito, ovvero in quello che possa ritenersi necessario, vista la natura dell'affare.

Secondo il generale principio normativamente sancito dall'art. 1326 c.c., un'accettazione dell'amministratore non conforme alla proposta dell'assemblea, ad esempio con riguardo all'importo del compenso, equivale a nuova proposta, e comporta l'ovvia conseguenza che solo con l'accettazione di quest'ultima da parte dell'assemblea si dia per verificata la conclusione del contratto, e alle diverse condizioni della controproposta. Fin quando non sussista un verbale di assemblea che consacri in un unico documento le clausole disciplinanti il rapporto di amministrazione, ivi compreso il compenso spettante all'amministratore, non c'è, dunque, valida instaurazione dell'incarico.

LA MANCATA COMUNICAZIONE DEI DATI DA PARTE DELL'AMMINISTRATORE NOMINATO

Si è già ricordato il testo dell'art. 1129, comma 2, c.c..

L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati indicati da tale disposizione costituisce "grave irregolarità" sanzionata con la revoca dell'amministratore (art. 1129, comma 12, n. 8, c.c.).

Si tratta di un dovere di informazione *ex lege* che non precede la fase della nomina, e, dunque, di un'informazione non richiesta ai fini di una corretta formazione della volontà assembleare: il dovere informativo in esame non è, in sostanza, relativo a circostanze di cui mettere al corrente i condomini prima della deliberazione di designazione. L'obbligo di informazione è esigibile, piuttosto, contestualmente all'accettazione della nomina o del rinnovo, e quindi già in fase esecutiva del mandato.

Il difetto di una comunicazione completa e veritiera dei dati anagrafici e dei recapiti dell'amministratore, non relazionandosi ad un obbligo precontrattuale di informazione incombente sul mandatario, non è dunque sanzionato con l'annullamento della nomina, ma identificato come "grave irregolarità", motivo di possibile revoca.

L'omissione informativa, elevata a causa di rimozione dell'amministratore, viene, cioè, presuntivamente intesa come condotta che possa pregiudicare o porre in pericolo gli interessi comuni. Ciò tuttavia lascia supporre che, nonostante la mancata comunicazione dei dati e dei recapiti in sede di nomina, il rapporto di amministrazione si sia regolarmente costituito, producendo per intero i suoi effetti tipici.

LA MANCATA PRESENTAZIONE DELLA POLIZZA

L'art. 1129, comma 3, c.c., prevede che *"l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato"*, aggiungendo, al comma 4, che, allorché l'assemblea deliberi lavori straordinari, l'amministratore in carica è tenuto altresì, contestualmente all'inizio dei lavori, ad *"adeguare i massimali della polizza"*, in misura non inferiore all'importo di spesa deliberato, e che, nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una *"polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale"* per l'intera attività da lui svolta, tale polizza va integrata con una dichiarazione dell'assicuratore che garantisca la copertura negli indicati massimali per lo specifico condominio.

La mancata presentazione della polizza per la responsabilità civile, richiesta dall'assemblea, non è stata elevata dalla Riforma a motivo di nullità della nomina dell'amministratore, né a causa tipica di sua revoca, facendosi quindi comunque salva la regolare costituzione del rapporto di amministrazione. Il legislatore ha, piuttosto, disposto che l'assemblea possa *"subordinare la nomina dell'amministratore"* alla presentazione della polizza (art. 1129, comma 3, c.c.).

C
O
n
d
o
m
i
n
i
O

Si è in presenza, pertanto, della previsione di una prestazione contrattuale come condizione sospensiva della nomina dell'amministratore, potendo questa, per volontà dell'assemblea, non spiegare gli effetti suoi propri sino a quando non sia realizzata, appunto, la condizione sospensiva stabilita. Solo stipulando il contratto di assicurazione, l'amministratore designato adempie il proprio obbligo e fa realizzare la condizione imposta. La polizza richiesta dall'assemblea, ai sensi del riformato art. 1129 c.c., non è, pertanto, un semplice contratto (concluso fra amministratore e società assicuratrice) a favore del terzo (condominio); essa appare un elemento della struttura della deliberazione di nomina, essendo questa subordinata alla copertura assicurativa, a diretto beneficio del gruppo dei condomini ed indiretta garanzia dell'amministratore dalla responsabilità civile.

MANCATA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO

La Riforma introdotta con la legge n. 220 del 2012 ha sancito un generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del corrispettivo, con l'art. 1129, comma 14, c.c., secondo il quale *"l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta"*.

L'amministratore deve quindi stabilire, in sede di nomina prima e poi in sede di rinnovo, quale sia il suo compenso. Il compenso così fissato sarà corrispettivo di tutte le attribuzioni gestorie, ovvero, oltre che delle attività espressamente elencate dalla legge, anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento e ne raffigurano lo svolgimento naturale.

La mancata analitica specificazione del compenso preteso dall'amministratore è causa di nullità della nomina, la quale, pertanto, deve sostanzarsi nella

redazione di un apposito documento, proveniente dall'amministratore e rivolto all'assemblea, dal quale possa desumersi la concreta instaurazione del rapporto di amministrazione con le indispensabili determinazioni in ordine alle prestazioni da rendere ed al compenso da corrispondere⁷. La previsione espressa di nullità della nomina, in assenza di specificazione del compenso, porta a ritenere che tale invalidità investa totalmente il contratto di mandato tra amministratore e condominio, e non soltanto il sistema di determinazione del corrispettivo, soluzione, quest'ultima, cui sarebbe altrimenti conseguita la determinazione del medesimo, in relazione all'opera effettivamente prestata, secondo le tariffe, o gli usi, o in via giudiziale, a norma degli artt. 1709 e 1419, comma 2, c.c.

LA DELIBERA DI NOMINA DI AMMINISTRATORE PRIVO DEI REQUISITI EX ART. 71-BIS DISP. ATT. C.C.

L'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, fissa i requisiti necessari per lo svolgimento dell'incarico di amministratore di condominio:

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

- a) che hanno il godimento dei diritti civili;*
- b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;*
- c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;*
- d) che non sono interdetti o inhabilitati;*
- e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;*
- f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;*
- g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.*

Dai requisiti del titolo di studio e della formazione iniziale sono esentati pure coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della Riforma, fermo restando per gli stessi, però, l'obbligo di formazione periodica. Più passa il tempo dall'entrata in vigore della legge n. 220 del 2012, più sbiadisce la ragionevolezza di quest'ultima esenzione. Sarà molto difficile comprendere perché possa essere validamente nominato amministratore semmai nel 2030 o nel 2040 chi, pur essendo carente dei requisiti del diploma scolastico e della frequentazione di un corso di formazione iniziale, avesse tuttavia svolto nel 2010 o nel 2011 per almeno un anno attività di amministrazione di condominio.

Sono altresì esonerati dagli obblighi di possesso del diploma scolastico e di formazione ed aggiornamento professionali gli amministratori nominati tra i condomini dello stabile. Questa deroga non risulta comprensibile. Innanzitutto,

perché essa è stabilita soltanto con riguardo alla condizione del proprietario di una porzione esclusiva dello stabile, e non anche a quella, al limite, di proprietario, titolare di diritto reale o di diritto personale di godimento, comunque concretamente residente nell'edificio. Né si intuisce perché, soprattutto in condomini di non modeste dimensioni, la qualità di amministratore scelto fra i condomini faccia passare in secondo piano tutte quelle esigenze di professionalità e di responsabilizzazione così avvertite dall'art. 71-bis disp. att. c.c. In questi termini, la discriminazione tra condomini ed estranei al condominio, in termini di esperienza e capacità professionali, con riguardo al diritto allo svolgimento dell'incarico di amministratore, non appare diretta a premiare alcuna concreta precedente esperienza dei primi nell'ambito dell'amministrazione immobiliare, né una loro presumibile maggiore meritevolezza, e risulta, pertanto, irragionevole, giacché la discrezionalità del legislatore riflette un differente trattamento di situazioni giuridiche praticamente identiche.

Se viene nominata amministratore di condominio una società, i requisiti devono essere posseduti da tutti i soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti della società incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini.

La sopravvenuta perdita di alcuno dei primi cinque requisiti dapprima elencati comporta la cessazione dall'incarico, legittimando ciascun condomino a convocare "senza formalità" l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore. Si consideri al riguardo l'art. 1728, comma 2, c.c., che, in caso di estinzione del mandato per sopravvenuta incapacità del mandatario, fa carico a colui che lo rappresenta di avvertire prontamente il mandante, nonché di prendere, prima che tale avvertimento giunga a conoscenza del mandante stesso, i provvedimenti richiesti dalle circostanze.

Come si desume dal nuovo testo dell'art. 1129, comma 2, c.c., ed invece afferma esplicitamente l'art. 71-bis, comma 3, disp. att. c.c., anche le società di cui al titolo V del libro V del Codice Civile possono svolgere l'incarico di amministratore⁸. Allorché l'incarico di amministrazione sia affidato ad una società di persone, i requisiti soggettivi dovranno, tuttavia, essere posseduti da tutti soci illimitatamente responsabili. Quanto al possibile ingresso di nuovi soci nella società, incaricata dell'amministrazione condominiale, anche gli stessi dovranno ovviamente garantire il possesso dei necessari requisiti.

Non possono essere nominati amministratori di condominio coloro che siano stati condannati per delitti non colposi per i quali la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni. Tali effetti extrapenal non possono non ricollegarsi che ad una sentenza penale irrevocabile di condanna con efficacia di giudicato quanto all'accertamento della sussistenza del fatto, della sua illiceità e all'affermazione che l'imputato lo ha commesso. Questa ineleggibilità/decadenza opera certamente anche in relazione a reati commessi prima del 18 giugno 2013, data di entrata in vigore dell'art. 71-bis, lett. b, disp. att. c.c., né tale lettura si pone in contrasto con il principio di irretroattività della norma penale e, più in generale, delle disposizioni sanzionatorie ed afflittive, giacché non si tratta di dare così applicazione ad una norma avente natura sanzionatoria, penale o amministra-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

tiva. Nella disposizione in esame la condanna penale viene in considerazione come mero presupposto oggettivo, cui è collegato un giudizio di inadeguatezza morale a ricoprire la carica: la condanna è, dunque, un requisito negativo ai fini della nomina da parte dell'assemblea. Non assumono rilievo, ai fini del venir meno della causa di incapacità ex art. 71-bis, lett. b, disp. att. c.c., né il fatto che la condanna sia stata sottoposta a sospensione condizionale, né l'eventuale concessione dell'indulto, in quanto vicende strettamente attinenti al trattamento sanzionatorio del reato, e non incidenti, invece, sul difetto del requisito soggettivo per lo svolgimento dell'incarico di amministratore.

La legge n. 220 del 2012 non chiariva i criteri di individuabilità dei "corsi di formazione iniziale" né delle "attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale", che pure l'art. 71-bis, comma 1, lett. f) impone. Poi, l'art. 1, comma 9, lettera a) del d.l. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito in l. 21 febbraio 2014, n. 9, (che ha integrato in più punti la Riforma della disciplina del condominio negli edifici) ha rimesso ad un Regolamento del Ministro della Giustizia la determinazione dei requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio, nonché i criteri, i contenuti e le modalità delle attività di formazione professionale. Tale regolamento è stato introdotto dal d.m. Ministero Giustizia 13 agosto 2014, n. 140.

Parte della dottrina ha rimarcato come la disciplina normativa introdotta nel 2012 non subordini espressamente la validità della deliberazione di nomina dell'amministratore al possesso, da parte dell'assemblea, dei documenti che attestino la sussistenza, in capo al soggetto designato, dei requisiti ex art. 71-bis disp. att. c.c., e neppure indichi le conseguenze giuridiche dell'eventuale nomina di amministratore privo di uno o più di essi. Peraltro, visto che la loro perdita comporta la cessazione dell'incarico, andrebbe ritenuto che, in caso di impugnazione della delibera di nomina, la sussistenza dei necessari requisiti divenga oggetto di accertamento giudiziale e che, in caso di loro eventuale insussistenza, la delibera risulterebbe annullabile (M. BASILE, *Le modifiche al regime condominiale (Legge 220/2012)*, in *Riv. dir. civ.*, 2013, 3, 617).

È noto come l'art. 1137 c.c. (a differenza degli artt. 2377 e 2379 c.c. in materia societaria) non distingue, secondo le consuete categorie dell'invalidità, tra delibere nulle e delibere annullabili. Tale norma prevede soltanto l'azione di annullamento, cui è legittimato ogni condomino assente, dissenziente o astenuto, "contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio". È stata la giurisprudenza a delimitare l'ambito dell'annullabilità, soggetta al termine perentorio di trenta giorni per l'azione di cui al secondo comma dell'art. 1137 c.c., con riguardo alle sole delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, oppure adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, o affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea. Viceversa, si ritengono nulle, e quindi oggetto di azione di mero accertamento, sottratta a qualsiasi termine di decadenza e esperibile da chiunque vi abbia interesse (e quindi pure dal condomino che abbia espresso voto favorevole), le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le de-

libere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto (Cass. Sez. Un. 7 marzo 2005, n. 4806).

Ora, l'art. 71-bis disp. att. c.c., con cui sono stati fissati i requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale del soggetto che l'assemblea possa scegliere come amministratore di condominio, si rivela norma di ordine pubblico, per la sua incidenza su interessi generali della collettività, in quanto tale avente carattere imperativo, con la conseguenza che la relativa violazione determina la nullità della deliberazione di nomina e del conseguente contratto di mandato stipulato con il soggetto designato.

Stando alle prime interpretazioni della giurisprudenza di merito, secondo Trib. Padova, 24 marzo 2017 (in *Arch. loc. e cond.* 2017, 5, 595), la mancata frequentazione del corso di formazione periodica annuale, previsto dal d.m. 13 agosto 2014, n. 140, comporta, appunto, la nullità della delibera di nomina dell'amministratore. Viceversa, ad avviso di Trib. Verona 13 novembre 2018, l'amministratore che non attende all'obbligo di formazione periodica, di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., commette grave irregolarità che può dar luogo a revoca, ma la delibera di nomina non è affetta da nullità. Questa pronuncia è commentata da R. TRIOLA in www.consulenza.it, 12 febbraio 2019, *Il Tribunale di Verona ha abrogato l'obbligo della formazione periodica dell'amministratore*.

La disposizione in esame, in realtà, è preordinata alla finalità di assicurare ai condomini edilizi amministratori meritevoli di fiducia e provvisti di esperienza e capacità, per esigenze di rilievo anche pubblicistico, sicché soltanto la sanzione della nullità può ritenersi idonea ad assicurare effettività alla pre-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

scrizione legale. L'impugnazione della deliberazione di nomina di un amministratore ineleggibile, con riguardo ai requisiti di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., non è, pertanto, soggetta al termine di decadenza sancito dall'art. 1137, comma 2, c.c., potendo essere fatta valere la conseguente nullità in ogni tempo da chiunque dimostri di averne interesse, ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole.

Alla nullità della nomina di un soggetto originariamente sprovvisto dei requisiti di legge corrisponde la causa di decadenza che colpisce l'eventualità di sua incapacità sopravvenuta.

La soluzione proposta è coerente con i precedenti giurisprudenziali che si sono occupati proprio delle conseguenze spiegate sulla delibera di nomina, e sul correlato contratto, dalla mancanza, in capo al soggetto designato, di specifici titoli di studio o di precedenti esperienze lavorative, quali garanzie del possesso di un'adeguata professionalità ai fini dell'esercizio delle mansioni affidate all'incaricato. In assenza di un'espressa previsione normativa, le sentenze hanno costantemente affermato che solo la sanzione della nullità per contrasto con norme imperative (contemplata in via generale dall'art. 1418, comma 1, c.c., proprio allorché la legge non disponga diversamente, escludendo, cioè, la conseguenza della invalidità dell'atto) può ritenersi idonea ad assicurare effettività di tali prescrizioni legali dirette a fissare i requisiti di comprovata capacità professionale dell'incaricato (si veda, ad esempio, Cass. 3 agosto 2005, n. 16281).

La delibera, con la quale un'assemblea nomina amministratore un soggetto privo dei requisiti di cui all'art. 71-bis disp. att. c.c., è dunque affetta da nullità per violazione di norma imperativa. La nullità di tale delibera si estende poi per derivazione al contratto di prestazione d'opera stipulato in base alla proposta in essa contenuta.

L'amministratore sprovvisto dei connotati legali di onorabilità e professionalità non potrà così agire nei confronti del condominio con l'azione contrattuale per conseguire il compenso relativo all'attività espletata, né saranno applicabili al caso l'art. 2231 c.c., il quale concerne soltanto l'illegittimo esercizio di professione intellettuale, o l'art. 2126 c.c., norma riguardante il solo rapporto di lavoro subordinato, non suscettibile di interpretazione analogica per il suo carattere eccezionale. Trovano applicazione, piuttosto, i principi in materia di prestazioni non dovute di fare, riconoscendosi all'amministratore "di fatto" la possibilità di agire nei confronti del condominio ex art. 2041 c.c. con l'azione di arricchimento senza causa, ovvero di invocare la conversione del contratto di amministrazione nullo in un contratto atipico di consulenza condominiale, ricorrendone gli estremi, e di conseguire il corrispettivo per l'opera svolta in relazione a detto contratto.

La nullità originaria del contratto di amministrazione non è sanabile neppure con il successivo sopraggiungere, in corso di rapporto, di alcuna delle condizioni di capacità inizialmente mancanti, dovendo le stesse precedere l'esercizio della relativa attività, e quindi la stipulazione di un valido contratto tra amministratore e condominio. Ai sensi dell'art. 1423 c.c., infatti, il contratto nullo non può essere convalidato se la legge non dispone diversamente.

Alla luce dell'art. 32, legge 11 dicembre 2012, n. 220, le nuove cause di nullità dell'atto di nomina dell'amministratore, discendenti dall'art. 71-bis disp. att. c.c., sono riferibili ai soli incarichi conferiti nella vigenza della disciplina sopravvenuta.

-
- 1 - R. AMAGLIANI, *L'amministratore e la rappresentanza degli interessi condominiali*, Milano 1992, 168; L. SALIS, *Condominio: nomina dell'amministratore ed accettazione*, in *Riv. giur. edil.*, 1986, 545.
 - 2 - Così V. COLONNA, in AA.VV., commento agli artt. 1129 e ss., in *Commentario del Codice civile* diretto da Gabrielli, *Della Proprietà*, cit., 335: "il contratto si perfeziona, dunque, solo con l'accettazione dell'altro contraente, l'amministratore, portata a conoscenza dell'assemblea". Per la necessità dell'accettazione, ma per la sufficienza di una comunicazione in tale senso anche verbale proveniente dall'amministratore, V. NASINI, *L'amministratore*, in *Il nuovo condominio*, a cura di R. TRIOLA, Torino 2013, 771.
 - 3 - Ancora di recente, peraltro, ma con riguardo a fattispecie non regolata *ratione temporis* dalla disciplina introdotta con la legge n. 220 del 2012, Cass. 4 febbraio 2016, n. 2242.; in precedenza, Cass. 10 aprile 1996, n. 3296; Cass. 12 febbraio 1993, n. 1791.
 - 4 - Così Cass. 13 giugno 2013, n. 14930.
 - 5 - Cass. 30 aprile 2013, n. 10184.
 - 6 - Cass. 17 ottobre 2006, n. 22280; Cass. 22 maggio 2001, n. 6928, ritenendo quest'ultima, tuttavia, che l'accettazione non richieda l'osservanza di specifiche formalità e possa essere anche tacita, ovvero desunta da atti positivi incompatibili con la volontà di rifiutare la nomina.
 - 7 - Secondo Trib. Roma, 15 giugno 2016, in *Arch. loc. e cond.* 2016, 6, 664, come anche Trib. Milano, 3 aprile 2016, in *Arch. loc. e cond.*, 2016, 5, 533 è nulla la delibera assembleare di nomina dell'amministratore condominiale non accompagnata dall'indicazione analitica del compenso spettantegli.
 - 8 - Per Trib. Bologna 15 marzo 2018, in *Arch. loc. e cond.* 2018, 5, 528, il principio affermato dal terzo comma dell'art. 71 bis disp. att. c.c., che rinvia alle disposizioni di cui al titolo V del libro V c.c. relative alle società commerciali di persone e capitali, può essere esteso anche alle società cooperative.

■

* Magistrato