

# La durata dell'incarico di amministratore:

## RINNOVO, PROROGA, REVOCABILITÀ

di Franco Petrolati \*

La questione relativa alla durata dell'incarico di amministratore non ha trovato, nella legge di riforma del condomino (l. n. 220/2012), una soluzione univoca: all'esito dei lavori parlamentari, ove si erano fronteggiate le due tesi contrapposte, tra la conferma della durata annuale e l'alternativa della durata biennale, la formulazione compromissoria dell'art.1129, comma 10, c.c. prevede sì che l'incarico "ha durata di un anno" con l'aggiunta, tuttavia, che l'incarico stesso "si intende rinnovato per uguale durata".

Commentatori e giurisprudenza di merito si sono, quindi, divisi sui presupposti e sull'ambito di operatività di questa *rinnovazione* legale dell'amministratore: in particolare diverse sono state le soluzioni offerte sulla questione se solo alla scadenza del *primo anno*, l'amministratore rimanga in carica nella pienezza delle sue attribuzioni per un ulteriore anno – in tal senso ritenendosi una durata tendenzialmente biennale dell'incarico – oppure se il meccanismo della rinnovazione *ex lege* operi alla scadenza di ogni anno, con conseguente protrarsi dei cicli annuali dell'incarico senza soluzione di continuità, in assenza, ovviamente, del sopravvenire di altra causa di cessazione dell'incarico (per dimissioni, revoca ecc.).

A distanza di dieci anni dall'entrata in vigore della riforma tali oscillazioni non sono state superate in quanto è mancato l'auspicabile chiarimento in sede nomofilattica: verosimilmente perché la durata dell'amministratore viene frequentemente in questione solo in sede di volontaria giurisdizione, laddove si chiedi la nomina di un nuovo amministratore o la revoca di quello esistente, con conseguente preclusione del ricorso per cassazione avverso la pronuncia adottata dal giudice di merito <sup>1</sup>.

È significativo, tuttavia, che ancora di recente Antonio Scarpa, estensore in cassazione di molte sentenze proprio in ambito condominiale, operando un sintetico bilancio del primo decennio della riforma del condominio, abbia au-

<sup>1</sup> Come noto, infatti, il ricorso per cassazione è ammissibile nell'ambito della revoca giudiziale solo in ordine alla regolazione delle spese, secondo l'indirizzo risalente a Cass. Sez. un. 29 ottobre 2004, n. 20957; *conf.* da ultimo, Cass. 2 febbraio 2023 n. 319.

spicato che “*si faccia chiarezza quanto prima sull’interpretazione da dare all’ambiguo art. 1129, comma 10, c.c.*” con espresso riguardo proprio alla rinnovazione dell’incarico dell’amministratore<sup>2</sup>.

Per cercare quindi una soluzione, è innanzitutto da osservare che la disposizione in questione, pur nella sua ambiguità, non limita affatto, nella sua formulazione letterale, il meccanismo della rinnovazione dell’incarico ad un solo ciclo di durata: l’unico limite temporale certo è quello della durata minima (“*un anno*”), che è però suscettibile di reiterarsi “*per eguale durata*” in difetto di altra causa di cessazione dell’incarico (revoca, dimissioni, ecc.).

Allargando appena lo sguardo al di là di tale disposizione può, inoltre, riscontrarsi un orientamento del legislatore della riforma volto a favorire la continuità della gestione condominiale attraverso un amministratore non già in mero regime di *prorogatio* ma nella pienezza delle sue attribuzioni: lo stesso comma 10 dell’art.1129 c.c., infatti, prevede che ogni assemblea convocata per la revoca o le dimissioni dell’amministratore “*delibera*” - nel senso che possa e debba deliberare - anche sulla nomina del “*nuovo amministratore*”; ancora più significativo è quanto previsto al comma 8 dell’art.1129 c.c., laddove si obbliga l’amministratore cessato dalla carica a restituire senz’altro tutta la documentazione gestionale in suo possesso limitando le sue attribuzioni residue alle “*attività urgenti*” necessarie ad evitare pregiudizi al condominio ed escludendo, comunque, qualsiasi “*diritto ad ulteriori compensi*”.

Appare evidente, quindi, che il legislatore della riforma abbia inteso superare l’assetto tradizionale del regime di *prorogatio*, secondo il quale, in attesa della sua effettiva sostituzione, l’amministratore restava nella pienezza delle attribuzioni nonostante la revoca o l’annullamento della sua nomina o, comunque, la cessazione dell’incarico. La giurisprudenza aveva, infatti, ritenuto sussistente una presunzione di conformità di tale ultrattività delle attribuzioni alla volontà espressa dai condòmini<sup>3</sup>.

Attualmente, invece, l’amministratore uscente è tenuto ad eseguire sostanzialmente solo le attività indifferibili per l’integrità della gestione - tra le quali rientra senz’altro la tempestiva convocazione dell’assemblea per la nomina del nuovo amministratore - e l’esclusione, comunque, della retribuzione è volta chiaramente ad eliminare ogni interesse concreto a permanere in carica.

Alla luce di tale preferenza, espressa dalla riforma, per un amministratore *in carica* piuttosto che *in proroga*, può quindi ritenersi che il meccanismo della rinnovazione legale non sia affatto limitata al primo anno ma sia da intendere riferibile a qualsiasi ciclo di “*uguale durata*” annuale, in conformità, del resto, all’assenza di qualsiasi limitazione, al riguardo, nella formulazione letterale dell’art.1129, comma 10, c.c.

Questa conclusione risolve, tuttavia, solo uno dei nodi problematici della disciplina della durata dell’amministratore.

<sup>2</sup> Scarpa, G. *al dir.*, *Ilsole24ore*, 9.9.2023, 32-33,10.

<sup>3</sup> Cass. 19 marzo 2019 n. 7699; Cass. 30 ottobre 2012 n. 18660; Cass. 4 luglio 2011 n. 14589.

Occorre, infatti, precisare quali siano i presupposti per la rinnovazione dell'incarico, al di là della mera scadenza del termine annuale.

Al riguardo è da premettere che, in linea di principio, per maturare un sia pur tacito accordo tra le parti (amministratore/condominio) per un ulteriore ciclo annuale è necessario che non sopravvenga una manifestazione di volontà in senso contrario di una delle parti stesse.

Tale è certamente, da parte dell'amministratore, la presentazione delle dimissioni e, da parte del condominio, la deliberazione di revoca dall'incarico o di nomina di altro amministratore.

Cosa accade, tuttavia, se non sopravvengono, alla scadenza annuale, tali atti univocamente incompatibili con il rinnovo del ciclo annuale?

Al riguardo si è sostenuto che, difettando una volontà in senso contrario da parte dei condòmini, l'amministratore dovrebbe intendersi senz'altro rinnovato per un ulteriore anno<sup>4</sup>.

Questa tesi trascura, invero, la natura collettiva del mandato conferito all'amministratore, che non è nominato dai singoli condòmini bensì dall'assemblea a maggioranza qualificata (art.1136, comma 4, c.c.) per la gestione dei beni comuni a tutti partecipanti. Sul piano processuale si esclude di conseguenza la legittimazione del singolo condòmino ad impugnare la sentenza resa in ordine al rapporto contrattuale tra amministratore e condominio in quanto attinente ad esigenze collettive della comunità condominiale<sup>5</sup>.

Una volontà in senso contrario al rinnovo dell'amministratore scaduto, pertanto, non può provenire dai singoli condòmini - in conformità alla preclusione già prevista in via generale dall'art. 1726 c.c. per ogni mandato collettivo - e può, invece, manifestarsi solo in sede assembleare nel rispetto del principio di maggioranza.

Affinché sia da escludere il diniego al rinnovo - per usare una terminologia propria dei rapporti di locazione - è necessario che l'assemblea sia stata, quindi, posta in condizione di manifestare la sua volontà: sia stata, cioè, previamente convocata dall'amministratore proprio sulla questione relativa alla sua conferma o rinnovo annuale.

Se tale convocazione manca non potrebbe ritenersi integrata la rinnovazione legale, difettando una condotta concludente, sia pure negativa, di una delle due parti, vale a dire il condominio. In tal caso l'amministratore dovrebbe, quindi, senz'altro ritenersi cessato dalla carica alla scadenza della sua durata, che è e resta, di regola, annuale.

Se l'assemblea è stata, invece, convocata e, tuttavia, non si sono raggiunti i *quorum* costitutivi o deliberativi per la conferma, la sostituzione o la revoca dell'amministratore scaduto, allora ben può operare il rinnovo *ex lege* per un ulteriore anno.

<sup>4</sup> Così F. Pironti, *G. al dir.*, *Ilsole24ore*, 9.9.2023, 32-33, 61. In giurisprudenza, in senso favorevole al rinnovo automatico, App. Lecce, 10 febbraio 2014; App. Venezia, 14 gennaio 2015; Trib. Bologna, 29 marzo 2018; Trib. Bologna, 20 settembre 2018; App. Palermo, 6 maggio 2019, n. 1726.

<sup>5</sup> In tal senso, da ultimo, Cass. 14 luglio 2023 n. 20282.

In tal senso è bensì garantita la continuità della gestione condominiale nei reiterati cicli annuali ma, allo stesso tempo, si responsabilizzano i condòmini, che vengono così chiamati periodicamente a confermare o meno la fiducia nell'amministratore, in modo da attenuare i rischi di una condotta eventualmente abusiva da parte di quest'ultimo.

A sostegno di tale interpretazione, che esige la previa convocazione dell'assemblea ai fini della operatività della rinnovazione dell'incarico, si giustificano, inoltre, i riferimenti espressi alla "conferma" dell'amministratore (tra le attribuzioni dell'assemblea: art. 1135, comma 1, n. 1 c.c.) così come quelli relativi alle modalità da osservare per il "rinnovo" dello stesso, ai commi 2 e 14 dell'art.1129 c.c.: modalità (quali le indicazioni sull'ufficio, il compenso ecc...) che sono chiaramente da riferire all'eventualità di un rinnovo espresso – e non tacito – da parte dell'assemblea, previamente convocata sulla questione.

Sulla base di tali soluzioni interpretative, relative all'art.1129, comma 10, c.c., è evidente che la questione dell'ammissibilità della revoca giudiziale non si pone laddove l'amministratore sia stato rinnovato *ex lege* nell'incarico per un ulteriore anno: essendo nella pienezza delle sue attribuzioni, è senz'altro revocabile in via giudiziale ai sensi dell'art.1129, commi 11 e 12, c.c.

La questione si pone, invece, nei casi in cui alla scadenza annuale non sia maturato il rinnovo *ex lege* dell'amministratore per mancata convocazione dell'assemblea, per intervenute dimissioni o per revoca deliberata dall'assemblea senza la contestuale sostituzione (come pur richiesto dall'art.1129, comma 10, c.c.).

In tali ipotesi l'amministratore è, come si è visto, da considerarsi in regime di mera *proroga* ai sensi dell'art.1129, comma 8, c.c. e, come tale, investito solo di attribuzioni residuali, giustificate dall'esigenza di realizzare il passaggio delle c.d. consegne al successivo amministratore senza che nelle more si verifichino "pregiudizi agli interessi comuni".

Ciononostante, commentatori e giudici di merito si sono ancora divisi sull'ammissibilità della revoca, in sede giudiziale, dell'amministratore in regime di proroga.

In senso favorevole alla operatività del sindacato giudiziale si argomenta l'esigenza che la tutela delle minoranze e dei singoli condòmini possa, comunque, essere assicurata anche nei riguardi dell'amministratore cessato *de iure* e, tuttavia, ancora di fatto in carica per periodi frequentemente consistenti a causa della mancata convocazione dell'assemblea o del suo difettoso funzionamento (per mancata formazione dei *quorum* costitutivi o deliberativi) ; in particolare si sottolinea, poi, che solo attraverso la revoca giudiziale opera la preclusione alla nomina assembleare del medesimo amministratore revocato (art.1129, comma 13, c.c.)<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> In senso favorevole alla revocabilità dell'amministratore, pur non più in carica *de iure*, App. Palermo, 17 maggio 2023 (*G. al dir.* Il sole24ore, 2023, n. 32-33, 59; App. Firenze, 21 aprile 2021; App. Roma, 25 giugno 2020; App. Bari, 27 giugno 2019; Trib. Catanzaro, 15 giugno 2022, n. 2313.

Tale argomento è stato, in realtà, già depotenziato dalla giurisprudenza di legittimità, essendosi chiarito che il divieto di nomina ha carattere temporaneo e provvisorio – così come il provvedimento che ne costituisce il presupposto – operando solo per la nomina assembleare immediatamente successiva al decreto di revoca, senza comprimere, quindi, definitivamente il diritto a ricevere in futuro ulteriori incarichi<sup>7</sup>.

Quanto all'esigenza del sindacato giudiziale nei riguardi di un amministratore in carica solo in via di fatto, e non *de iure*, è da evidenziare che il rimedio ex art. 1129, commi 11 e 12, c.c. non attiene alla tutela ordinaria dei diritti dei condòmini in sede contenziosa, orientata alla formazione del giudicato, bensì rientra nella volontaria giurisdizione, la quale è volta nel condominio soltanto a supplire al difettoso funzionamento degli organi – assemblea e amministratore – previsti dal codice civile per la gestione dei beni comuni.

L'intervento del giudice si giustifica, quindi, non già per la tutela immediata di un diritto del singolo condòmino ma per fronteggiare il pericolo di una deviazione della gestione condominiale dagli interessi comuni a fronte di dedotte "gravi irregolarità"; ne consegue che il sindacato giudiziale in sede di volontaria giurisdizione deve svolgersi esclusivamente nei limiti in cui sia indispensabile la supplenza degli organi competenti in via ordinaria all'amministrazione del condominio.

A fronte, quindi, pur di "gravi irregolarità", ascritte ad un amministratore operante solo *in proroga*, il rimedio giudiziale più semplice e meno invasivo dell'autonomia delle parti – amministratore e condominio – è senz'altro la nomina di un nuovo amministratore piuttosto che la revoca di quello già legalmente cessato dall'incarico.

Si tratta del rimedio previsto dall'art.1129, comma 1, c.c. che è espressamente azionabile, oltre che dai singoli condòmini, anche dallo stesso amministratore dimissionario: può, infatti, frequentemente accadere che, nonostante le intervenute dimissioni e la convocazione dell'assemblea per la nomina del successore, non si formino le maggioranze indispensabili per la costituzione dell'assemblea o per la deliberazione ai sensi dell'art.1136, comma 4, c.c., con conseguente dilatazione incolpevole del regime residuale di proroga ex art.1129, comma 8, c.c.

Tale specifica legittimazione dell'amministratore ad agire per la sua sostituzione è appunto in linea con la *ratio* della volontaria giurisdizione in materia condominiale, in quanto volta non già a dirimere un conflitto tra le parti ma a sussidiare la loro autonomia laddove e nei limiti in cui sia indispensabile<sup>8</sup>. ■

\* Presidente di Sezione della Corte di Appello di Roma

<sup>7</sup> Cass. 2 febbraio 2023 n. 3198; Cass. 20 ottobre 2020 n. 23743.

<sup>8</sup> Nel senso dell'inammissibilità della revoca giudiziale dell'amministratore già cessato dalla carica, pur con diverse motivazioni, App. Lecce, 10 gennaio 2022; Trib. Napoli, 2 maggio 2023; Trib. Como 6 aprile 2022 n. 8; Trib. Foggia 6 novembre 2020; Trib. Roma, 26 novembre 2018; Trib. Napoli Nord, 22 novembre 2018; Trib. Palermo, 9 novembre 2018; Trib. Teramo, 29 giugno 2016; Trib. Catania, 10 febbraio 2014.